Deutscher Bundestag
1. Wahlperiode
1949

Drucksache Nr. 3822

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen (18. Ausschuß)

über den Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes - Nr. 2158 der Drucksachen -

1. Bericht des Abgeordneten Kalbfell

I.

Behandlung des Gesetzentwurfs im Bundestag

Mit Schreiben vom 13. April 1951 hat die Bundesregierung dem Bundestag den Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes zugeleitet und zugleich zu der Äußerung des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf Stellung genommen (Bundestagsdrucksache Nr. 2158). Die erste Lesung dieses Gesetzentwurfes fand am 26. April 1951 statt. Er wurde ohne Debatte dem Ausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen überwiesen. Nach einer Grundsatzdebatte im Ausschuß wurde ein Unterausschuß „Wohnraummangelgesetz" eingesetzt, der sich mit dem Gesetzentwurf zunächst in sechs Sitzungen befaßte. Die Beratungen erfuhren durch die Parlamentsferien 1951 eine Unterbrechung, konnten jedoch auch nach Schluß der Ferien noch nicht fortgesetzt werden, da sich der Ausschuß inzwischen mit Gesetzen zu beschäftigen hatte, die als dringlicher angesehen werden mußten. Es handelte sich dabei um Maßnahmen zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsneubaues, durch den allein die Wohnungsnot entscheidend beseitigt werden kann. Erst im Jahre 1952 konnten die unterbrochenen Beratungen wieder aufgenommen werden; jedoch wurde zur Beschleunigung von einer Beratung im Unterausschuß abgesehen und der 18. Ausschuß selbst befaßte sich mit dem Gesetzentwurf. Die Beratungen waren im Hinblick auf die sehr vielfältigen Tatbestände und die wegen der Verzahnung von öffentlichem und privatem Recht schwierige Materie sehr eingehend. Eine große Zahl von Anregungen, die von beteiligten und sachverständigen Stellen und Verbänden eingegangen waren, wurde berücksichtigt; es wurden auch Sachverständige aus der Praxis gehört. Auch Vertreter von den Ländern, denen die Durchführung der Wohnraumbewirtschaftung obliegt, und des Bundesrates nahmen an den Sitzungen fast ständig teil. In insgesamt sechs Sitzungen des Unterausschusses und 18 Sitzungen des Ausschusses konnte volle Übereinstimmung über den Gesetzentwurf erzielt werden.

II.

Allgemeiner Inhalt und Aufbau des Gesetzentwurfs

Der Ausschuß hat der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zugestimmt. Der Gesetzentwurf bezweckt, das Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) abzulösen und das Gebiet der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung auf eine neue deutsche, den gegenwärtigen Verhältnissen angepaßte Rechtsgrundlage zu stellen. Die Rechtslage ist auf diesem Gebiet durch Änderung des Kontrollratsgesetzes selbst und eine Reihe von deutschen Vorschriften zum Teil unübersichtlich geworden. Auch sind einzelne Vorschriften des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 durch die Änderung der staatsrechtlichen Verhältnisse infolge des Grundgesetzes und des Besatzungsstatuts überholt. Das Kontrollratsgesetz enthält auch Lücken für die Rechtsanwendung, und vor allem haben sich die Verhältnisse seit dem Erlaß des Gesetzes wesentlich verändert und auch gefestigt. Bei der Neufassung des Rechts der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung soll daher insbesondere auch eine Lockerung der Bewirtschaftungsvorschriften vorgenommen werden.

Das Recht der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung stellt, wie allgemein anerkannt ist, Wohnungsnotrecht dar. Es ist zwar wegen des Wohnungsmangels noch nicht entbehrlich, aber die Bewirtschaftung darf nicht Selbstzweck werden; entscheidend kann die Wohnungsnot nur durch Neubau beseitigt werden. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen bewirken weitgehende und unerfreuliche Eingriffe in den privaten Bereich. Sie dürfen also nicht stärker sein, als nach der Zielsetzung der Bewirtschaftung unerläßlich ist, und sollen, soweit angängig, gelockert werden. „Befehlsmaßnahmen" der Wohnungsbehörden sollen also durch „Lenkungsmaßnahmen" ersetzt werden, wenn mit ihnen der gleiche Erfolg erzielt werden kann; es soll zunächst auch versucht werden, auf freiwilliger Grundlage ohne staatlichen Zwang zum Ziel zu gelangen. So-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei Gebr. Scheur, Bonn
Allein-Vertrieb: Dr. Hans Heger, Andernach, Breite Straße 30, und Wiesbaden, Nietzschestraße 1

weit Eingriffe der Wohnungsbehörden erforderlich sind und weiter zugelassen werden müssen, müssen sie entsprechend rechtsstaatlichen Anforderungen gestaltet werden. Das Verfahren muß beschleunigt werden. Verwaltungsmäßiger Leerlauf ist mit dem Ziel eines Abbaues auch der Wohnungsbehörden, zu vermeiden.

Der Gesetzentwurf hat bei den Ausschußberatungen die Bezeichnung „Wohnraumbewirtschaftungsgesetz“ erhalten. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß diese Bezeichnung seinen Inhalt besser zum Ausdruck bringt als die etwas farblose Bezeichnung „Wohnraummangelgesetz“, die an das alte Wohnungsmangelgesetz der Zwangswirtschaft zwischen den beiden Weltkriegen anknüpft.

Der Entwurf ist in gewissem Umfang nur ein Rahmengesetz d. h. der Bundesgesetzgeber trifft teilweise keine abschließende Regelung, sondern läßt noch einen gewissen Spielraum zur Ausfüllung des Rahmens für die Gesetzgebung der Länder. So enthält der Gesetzentwurf z. B. auch keine Vorschriften über das Rechtsmittelverfahren. Dieses richtet sich vielmehr zunächst noch wie bisher nach dem in den einzelnen Ländern geltenden, voneinander teilweise abweichenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Eine insoweit bundesrechtlich einheitliche Regelung zu treffen, muß besonderer Gesetzgebung vorbehalten bleiben; es erschien nicht angängig, sie für ein einzelnes Gebiet wie das der Wohnraumbewirtschaftung vorwegzunehmen. Aus Zweckmäßigkeitsgründen sind nach dem Entwurf die Länderregierungen zu einzelnen Fragen auch zum Erlaß von Durchführungsvorschriften ermächtigt worden.

Der Gesetzentwurf ist der Übersichtlichkeit halber in Abschnitte aufgeteilt. Aus dem gleichen Grunde tragen die Paragraphen Überschriften. Der erste Abschnitt bringt allgemeine Vorschriften und setzt sich mit wesentlichen Begriffen der Wohnraumbewirtschaftung auseinander. Der zweite Abschnitt befaßt sich mit der Feststellung des Wohnraumbestandes und der Wohnungsuchenden, also den vorbereitenden Maßnahmen für die wichtigste Tätigkeit der Wohnungsbehörden, die Zuteilung von Wohnraum, die im dritten Abschnitt geregelt ist. Der vierte Abschnitt enthält Vorschriften über die Zweckentfremdung von Wohnraum, während der fünfte Abschnitt sich auf Maßnahmen bezieht, die zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum und zur Erleichterung des Städtebaues dienen. Der sechste Abschnitt bringt ergänzende Vorschriften, die insbesondere auch Fragen des Mieterschutzes und des Vollstreckungsschutzes betreffen, deren Ausgestaltung auch in starkem Maße die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung berührt.

III.

Erläuterung des Entwurfs im einzelnen

Zu § 1:

Hier wird der Grundsatz aufgestellt, daß Wohnraum im Hinblick auf den Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung unterliegt. Hierin kommt zum Ausdruck, daß es sich um eine Notmaßnahme handelt, die es rechtfertigt und erforderlich macht, das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes insoweit vorübergehend einzuschränken. Es wird weiter festgelegt, daß die Wohnraumbewirtschaftung eine staatliche Aufgabe ist, d. h. keine echte Gemeindeangelegenheit, sondern eine Auftragsangelegenheit oder Pflichtaufgabe der Gemeinden, wenn diesen die Wohnraumbewirtschaftung nach Landesrecht übertragen wird. Ob und inwieweit das (entsprechend dem bisherigen Recht) geschieht, richtet sich lediglich nach Landesrecht. Daß die Wohnraumbewirtschaftung eine staatliche Aufgabe sein muß, ergibt sich im wesentlichen schon daraus, daß bei ihrer Handhabung auch in weitem Umfange überörtliche Gesichtspunkte eine entscheidende Rolle spielen müssen.

Zu § 2:

Der in § 1 zuerst erwähnte Begriff Wohnraum wird als Oberbegriff für Wohnungen und einzelne Wohnräume im § 2, der den Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung behandelt, dahin erläutert, daß es sich um Raum handeln muß, der zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt ist. Unter der Voraussetzung der Eignung zu Wohnzwecken kann demnach auch durch eine Änderung der Zweckbestimmung Wohnraum entstehen. Dagegen ist es zur Erhaltung des Wohnraumbestandes grundsätzlich nicht zulässig, Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuzuführen, wie sich aus § 21 ergibt.

Die Wohnraumbewirtschaftung kann sich, wenn sie sinnvoll sein soll, nicht auf die eigentlichen Wohnräume beschränken. Wie zu einer selbständigen Wohnung auch Küche und Nebenräume gehören, wobei die Nebenräume nicht immer nur hinter dem Wohnungsabschluß zu liegen brauchen (z. B. Kellerräume und Mansarden), so gehören auch sonstige Flächen, Einrichtungen und Anlagen vielfach zu einer Wohnung. Auch hierauf muß sich die Wohnraumbewirtschaftung erstrecken, sei es, daß diese Räume und Gegenstände zu einer Wohnung tatsächlich gehören oder zu ihrer Benutzung erforderlich sind, wie sich näher aus § 9 Abs. 2 ergibt. Da es leider nicht möglich ist, allen Wohnungsuchenden abgeschlossene und selbständige Wohnungen zu geben, ein großer Teil der Bevölkerung vielmehr in Teilen solcher Wohnungen in der Rechtsform eines Untermietverhältnisses zu leben genötigt ist, muß das gleiche auch für solche Teile von Wohnungen gelten, die im Sinne des Gesetzes als Wohnungen behandelt werden. Das ist dadurch ausgedrückt, daß nach § 2 Abs. 3 die eben behandelten Vorschriften wie allgemein die Vorschriften dieses Gesetzes über Wohnungen entsprechende Anwendung auf einen einzelnen Wohnraum oder mehrere Wohnräume finden, wenn darin eine Person oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen.

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der weiteren Frage befaßt, ob entsprechend der Regierungsvorlage in gewissen Ausnahmefällen auch andere als Wohnräume (und die genannten Nebenräume und sonstige der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden Gegenstände) in die Bewirtschaftung einbezogen und der Unterbringung von Wohnungsuchenden nutzbar gemacht werden sollen. Er hat jedoch geglaubt, hiervon Abstand nehmen zu müssen. Einmal ist eine vorübergehende Inanspruchnahme solcher Räume (wie übrigens auch echter Wohnräume) im Wege eines besonderen bundes- oder landesrechtlichen Notstandsrechtes ohnehin nicht ausgeschlossen (§ 2 Abs. 4). Weiter kommen Räume dieser Art für eine Dauerunterbringung auf Grund von privaten Rechtsverhältnissen nur in beschränktem Umfang in Betracht. Ihre Abgrenzung und die Frage der Prüfung, ob sie bei Berücksichtigung ihrer andersartigen Zweckbestimmung, insbesondere für gewerbliche Zwecke, für Wohnzwecke entbehrlich sind, würde nach Auffassung des Ausschusses in der Praxis solche Schwierigkeiten machen, daß eine Erstreckung der Wohnraumbewirtschaftung auf diese Räume nicht als ein nennenswerter Gewinn angesehen werden könnte. Sie ginge auch über das bisherige Recht hinaus.

Zu § 3:

Die in § 3 geregelten Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung knüpfen an das Erste Wohnungsbaugesetz an, das steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen im Sinne von seinem § 23 von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden freigestellt hat. Dabei war es in der Praxis streitig geworden, ob die sonstigen Vorschriften der Wohnraumbewirtschaftung, zum Beispiel Meldepflichten des Grundstückseigentümers, anwendbar geblieben waren. § 3 stellt nunmehr klar, daß sämtliche Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes mit Ausnahme der in § 11 behandelten Vorschriften über Doppelwohnungen auf steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen keine Anwendung mehr finden.

Die gleiche Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung wie für frei finanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes ist für den ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffenen Wohnraum vorgesehen, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist. Damit haben die Wohnungen, die von der Wohnraumbewirtschaftung freigestellt sind, über das Erste Wohnungsbaugesetz hinaus eine echte Erweiterung erfahren. Diese ist zweckmäßig und erforderlich geworden, nachdem Wohnungen dieser Art durch die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl. I Seite 920) und durch die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl. I Seite 926) von Preisbindung und vom Mieterschutz grundsätzlich ausgenommen worden sind. Unter diesen Umständen wäre eine Bewirtschaftung praktisch wenig sinnvoll gewesen. Unter dem bisherigen Recht getroffene Bewirtschaftungsmaßnahmen werden damit aber nicht rechtsunwirksam. Die gleichen Gesichtspunkte gelten für Wohnraum, der wegen seines räumlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet ist oder in sonstiger Weise, z. B. durch den Eigentümer selbst, genutzt wird, insbesondere sogenannte Ladenwohnungen. Sofern bei Wohnraum dieser Art nach § 5 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes Mieterschutz nicht besteht oder im Falle der Vermietung nicht bestehen würde, unterliegt er auch nicht mehr der Wohnraumbewirtschaftung. Dagegen konnte unter sonst gleichen Voraussetzungen für Wohnraum, der nur wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs zugleich mit Geschäftsraum vermietet worden ist, oder der als Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes nur deshalb behandelt wird, weil mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken dient, die gleiche Befreiung nicht vorgesehen werden. Der wirtschaftliche Zusammenhang ist hier nur ein subjektiver; er braucht bei einem anderen Mieter nicht gegeben zu sein, und der Wohncharakter einer Wohnung geht durch eine vorübergehende Zweckentfremdung der Räume nicht verloren.

Zu § 4:

Dem Charakter der Wohnraumbewirtschaftungsvorschriften als einer anerkanntermaßen durch den Wohnungsmangel bedingten Ausnahmegesetzgebung entspricht die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, die Bewirtschaftung zu lockern oder aufzuheben, wenn und soweit es vertretbar ist. Da das Gesetz selbst voraussichtlich eine Reihe von Jahren wird Geltung haben müssen, ist die Befugnis zu einem wenigstens teilweisen Abbau im Gesetz selbst vorgesehen. Die Bundesregierung soll im Rahmen des § 4 die Ermächtigung erhalten, die Wohnraumbewirtschaftung in bestimmten, eng umschriebenen Grenzen durch Rechtsverordnung, die nach dem Grundgesetz der Zustimmung des Bundesrats bedarf, zu lockern oder aufzuheben. Diese Möglichkeit soll einmal gegeben sein, wenn die Wohnraumbewirtschaftung sich wegen der Höhe des preisrechtlich zulässigen Mietzinses oder der Zweckbestimmung des Raumes auch unter Berücksichtigung der Umsiedlung von Heimatvertriebenen und der Rückführung der Evakuierten erübrigt oder nicht mehr angezeigt ist. Dieser Weg zum Abbau der Bewirtschaftung entspricht der Erfahrung und der Praxis des Abbaues der Wohnraumbewirtschaftung nach dem ersten Weltkrieg; je nach der Lage der örtlichen und gebietlichen Wohnungsverhältnisse waren damals Erleichterungen ebenfalls in erster Linie bei den teureren Wohnungen eingetreten, für die eine Nachfrage nicht mehr bestand. Da die Wohnungsverhältnisse in den Ländern verschieden sein oder sich verschieden entwickeln können, ist für eine Verordnung der Bundesregierung jedoch bestimmt, daß erforderlichenfalls besonderen Ver-

hältnissen einzelner Länder Rechnung getragen werden muß. Eine Lockerung der Bewirtschaftung die auch in verfahrensmäßigen Erleichterungen bestehen kann, oder eine Aufhebung kann weiter in Betracht kommen, wenn sie der Schaffung neuen Wohnraums dient. Dies erscheint zweckmäßig, weil das Erste Wohnungsbaugesetz die gegebenen Möglichkeiten nicht in vollem Umfange ausgeschöpft hat und namentlich auch eine Rolle von Zweifeln bei den dort geregelten Fragen entstanden sind.

Wegen der örtlichen und ländermäßigen Verschiedenheiten ist die gleiche Befugnis zu Lockerungen der Wohnraumbewirtschaftung auch für die Landesregierungen vorgesehen. Eine weitere Delegation dieser Befugnis soll ebenfalls nicht ausgeschlossen sein, da dies mit Rücksicht auf die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse auch innerhalb der Länder zweckmäßig ist. Auch bisher sind gewisse Lockerungen der Wohnraumbewirtschaftung schon örtlich vorgenommen worden. Das Verhältnis von Verordnungen der Bundesregierung zu solchen der Landesregierungen auf diesem Gebiet wird dasselbe sein wie das zwischen Bundesgesetzen und Landesgesetzen auf dem Gebiete der konkurrierenden Gesetzgebung. Wenn etwaige Lockerungsvorschriften der Bundesregierung nicht etwa eine abschließende Kodifikation und damit eine Sperre für weitere Lockerungen enthalten, würden die Landesregierungen über Lockerungsvorschriften der Bundesregierung hinausgehen können.

Zu § 5:

Das Gebiet der Wohnraumbewirtschaftung ist im Wohnraumbewirtschaftungsgesetz nicht abschließend geregelt. Ergänzende Sondervorschriften für bestimmte Arten von Wohnungen enthalten vielmehr insbesondere das Erste Wohnungsbaugesetz und das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues. Es erschien nicht angängig, die entsprechenden Vorschriften dieser Gesetze unter Änderung dieser Gesetze in das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz zu übernehmen. Die andersartige Systematik dieser Gesetze und die teilweise Bezugnahme in den zu übernehmenden Vorschriften auf Begriffe aus diesen Gesetzen hätte den Rahmen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes weitgehend gesprengt. Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz hat sich daher darauf beschränken müssen, auf diese Vorschriften zu verweisen und zum Ausdruck zu bringen, daß sie unberührt bleiben. Für die öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes gelten also ebenfalls die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes und ergänzend die einzeln bezeichneten Sondervorschriften.

Zu § 6:

Diese Vorschrift bestimmt den wesentlichen Inhalt der Wohnraumbewirtschaftung, nachdem die übrigen Paragraphen des ersten Abschnitts mit den allgemeinen Vorschriften den Grundsatz der Wohnraumbewirtschaftung, ihren Gegenstand, Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung und die Abgrenzung der Vorschriften des Entwurfs zu Sondervorschriften gebracht haben, indem sie die Aufgaben der Wohnungsbehörden umreißt. Damit gibt sie zugleich eine Art Überblick über die einzelnen Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die in den weiteren Abschnitten des Gesetzes näher behandelt werden.

Zu § 7:

Um Wohnraum ordnungsgemäß bewirtschaften zu können, d. h. die Besetzung freien Wohnraums unter dem Gesichtspunkt des allgemeinen Wohls zu lenken oder zu bestimmen, ist bei den Wohnungsbehörden eine Übersicht über den vorhandenen der Bewirtschaftung unterliegenden Wohnraumbestand und eine laufende Listenführung erforderlich; auch die Wohnungsuchenden müssen aufgezeichnet werden. § 7 schreibt daher vor, daß Unterlagen über den Wohnraumbestand anzulegen und auf dem laufenden zu halten sind, während § 8 die Wohnungsbehörden verpflichtet, Vormerklisten für Wohnungsuchende zu führen. Nähere Vorschriften über diese Listenführung zu erlassen, ist Sache der Länder; jedoch soll das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz natürlich nicht dazu führen, neue Unterlagen auch da nochmals anzulegen, wo sie, wie wohl in der Regel, bereits vorhanden sind.

Um den Wohnungsbehörden die Möglichkeit zur Führung der erforderlichen Listen zu geben, haben die Verfügungsberechtigten, Rauminhaber und ihre Beauftragten die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und müssen die Räume nach näherer Bestimmung des Gesetzentwurfs oder weiterer Rechtsverordnungen der Landesregierungen besichtigen lassen. Auch eine Verpflichtung, die Besichtigung durch Wohnungsuchende zur Vorbereitung der Zuteilung zuzulassen, ist vorgesehen. Weiter ist es notwendig, den Wohnungsbehörden durch eine Anzeige vom Freiwerden von Wohnraum, von einem Wohnungstausch oder einer Verringerung der Belegung von Wohnraum Mitteilung zu machen. Der Grundstückseigentümer ist zu einer Anzeige nur verpflichtet, wenn ein anderer Verfügungsberechtigter nicht vorhanden ist. Für Veränderungen in den Räumen des Hauptmieters ist dieser also anzeigepflichtig. Ein Verstoß gegen die vorgesehenen Verpflichtungen wird nach § 35 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu höchstens 150,— DM geahndet.

Zu § 8:

Für die Liste der Wohnungsuchenden ist in dem Entwurf lediglich vorgesehen, daß diese auf Antrag einzutragen sind und hierüber eine Bescheinigung beanspruchen können. In welcher Form diese Liste geführt wird, ist Sache des Landesrechts. In die Liste sind sämtliche Wohnungsuchende einzutragen, insbesondere also auch auswärtige oder solche, die bereits im Besitz einer Wohnung sind.

Eine Beschränkung der Liste und die Möglichkeit, Eintragungen abzulehnen, würde die Möglichkeit von zahlreichen verwaltungsgerichtlichen Verfahren eröffnen. Diese sollen vermieden werden, zumal solche unter Umständen schon bei einer konkreten Wohnungszuteilung von Bewerbern anhängig gemacht werden, die nicht berücksichtigt worden sind. Ob und inwieweit die eingetragenen Wohnungsuchenden bei einer Wohnungszuteilung berücksichtigt werden, hängt im wesentlichen von der Dringlichkeit ab. Die für die Dringlichkeit entscheidenden Umstände werden daher ebenfalls in geeigneter Weise in der Liste der Wohnungsuchenden oder in besonderen Dringlichkeitslisten zu vermerken sein.

Zu § 9:

Dem in § 2 bezeichneten und in den Bemerkungen hierzu näher erläuterten Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung entspricht der Gegenstand der Zuteilung in § 9. Die Zuteilung von Wohnraum an Wohnungsuchende ist der Kernpunkt der Wohnraumbewirtschaftung. Hierfür bestimmt § 9, daß die Wohnungsbehörden freien Wohnraum und die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen zuzuteilen haben. Welcher Wohnraum als frei anzusehen ist, ergibt sich aus den §§ 10 und 11.

Während in Abs. 1 des § 9 der in § 2 Abs. 2 über den Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung zum Ausdruck gekommene Grundsatz für die Zuteilung dahin ergänzt wird, daß nur freier Wohnraum zuzuteilen ist, erläutert Absatz 2 die zweite Alternative des § 2 Abs. 2, daß sich die Wohnraumbewirtschaftung auch auf die zur Benutzung einer Wohnung erforderlichen Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlage erstreckt. Fehlen diese Gegenstände einer Wohnung, so können sie unter der Voraussetzung des § 9 Abs. 2 nämlich auch von einer anderen Wohnung zur Benutzung oder Mitbenutzung zugeteilt werden, die an sich nicht frei, sondern von einem Berechtigten bewohnt und voll ausgelastet ist. Hierfür sind mit Rücksicht auf den besonders einschneidenden Charakter einer solchen Maßnahme aber zwei Voraussetzungen erforderlich. Der Eingriff muß dem Verfügungsberechtigten der anderen Wohnung ohne unbillige Härte zugemutet werden können, und in dem praktisch wichtigsten Fall des Fehlens von sanitären Einrichtungen und Versorgungsanlagen muß es nicht möglich sein, diese nach § 23 zu schaffen. § 23 sieht die Neuschaffung dieser Einrichtungen und Versorgungsanlagen durch bauliche Maßnahmen auf Kosten der Wohnungsbehörden vor.

Zu § 10:

Wohnraum gilt als frei, wenn er nicht benutzt wird, oder wenn der Inhaber nach privatem oder öffentlichem Recht nicht zum Besitz berechtigt ist. Bei Nichtbenutzung wird Wohnraum meist auch leer stehen, d. h. von Möbeln und Einrichtungsgegenständen entblößt sein; unbedingt erforderlich ist das aber nicht. Die fehlende Besitzrechtsbefugnis, die es rechtfertigt, über Wohnraum durch die Wohnungsbehörden verfügen zu lassen, wird im allgemein eine solche des öffentlichen Rechts sein. Fehlt jedoch schon eine privatrechtliche Besitzbefugnis, so muß Wohnraum ebenfalls an Wohnungsuchende zugeteilt werden.

Daß überschüssiger Wohnraum bei der gegenwärtigen Wohnungsnot wie schon nach bisherigem Recht ebenfalls als frei angesehen werden muß, dürfte keiner weiteren Begründung bedürfen. Die Problematik dieser Frage liegt nur in der Abgrenzung des Begriffes der Überschüssigkeit. Entsprechend der Vorlage der Bundesregierung ist von einem schematischen Belegungsmaßstab abgesehen worden. Ein solcher ist wegen der Verschiedenartigkeit der Verhältnisse kaum möglich. Die Entscheidung der Frage, was einem Wohnungsinhaber an Wohnraum zu belassen ist, kann regelmäßig nur im Einzelfalle einigermaßen richtig getroffen werden. Dabei sind die persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnisse zu berücksichtigen, aber es ist auch ein objektiver Gesichtspunkt zu beachten, nämlich die Wohndichte in der Gemeinde, also das Verhältnis zwischen den in der Gemeinde vorhandenen Wohnungsbenutzern und Wohnräumen. Um etwa besonders günstige Wohnverhältnisse bei einzelnen Gemeinden nicht erstarren zu lassen, insbesondere auch mit Rücksicht auf die Umsiedlung von Heimatvertriebenen und die Rückführung von Evakuierten, kann an die Stelle der Wohndichte der Gemeinde auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung aber auch die Wohndichte eines kleineren oder größeren Gebietes oder des Landes treten, oder es kann eine höhere Verhältniszahl zwischen Wohnraum und Wohnungsbenutzern für die Feststellung überschüssiger Räume berücksichtigt werden.

In einzelnen Ländern ist bisher ein bestimmter Belegungsmaßstab für die Ermittlung überschüssiger Räume für das ganze Gebiet des Landes oder für Teilgebiete vorgeschrieben worden. Um diese Möglichkeit nicht auszuschließen, soweit sie sich bewährt hat, hat der Entwurf von einer abschließenden Regelung der Frage durch den Bundesgesetzgeber Abstand genommen und einen entsprechenden Vorbehalt für die Landesgesetzgebung gemacht. Diese kann also auch bestimmen, daß bei der Ermittlung überschüssiger Räume zunächst von einer bestimmten Verhältniszahl zwischen Wohnräumen und Wohnungsbenutzern auszugehen ist und alsdann die übrigen besonderen Gesichtspunkte der Bundesregelung berücksichtigt werden.

Die Bestimmung, welcher von mehreren etwa in Frage kommenden Räumen als überschüssig anzusehen ist, muß durch einen besonderen Konkretisierungsakt vorgenommen werden. Das kann durch die Wohnungsbehörde in der Bereitstellungsverfügung (§ 19) oder in der Zuweisung (§ 15) geschehen, durch den Verfügungsberechtigten in dem Antrag auf Benutzungsgenehmigung, sofern die

Wohnungsbehörde diesem zustimmt. Dabei ist auf die Vorschläge und Bedürfnisse des Verfügungsberechtigten Rücksicht zu nehmen, soweit nicht besonders dringende Gründe der Wohnraumbewirtschaftung entgegenstehen und die Zuteilung eines anderen Raumes als des vorgeschlagenen geboten erscheinen lassen. Ein besonders formelles Vorschlagsverfahren ist im Interesse der Verfahrensvereinfachung nicht vorgesehen.

Zu § 11:

Der Besitz von mehreren Wohnungen ist bei der gegenwärtigen Wohnungsnot grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Wenn der Verfügungsberechtigte nicht ein dringendes berechtigtes Interesse an mehreren Wohnungen hat, gelten sie daher alle bis auf eine von ihm selbst ausgewählte Wohnung als frei.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Doppelwohnraum ist auch bei den mit unter Umständen sehr erheblichen Vergünstigungen steuerlicher Art geschaffenen Wohnungen vorgesehen, die sonst der Wohnraumbewirtschaftung nicht unterliegen (§ 3). Hier muß sich der Wohnungsinhaber entschließen, die nach seiner Wahl als frei geltende Wohnung an Wohnungsuchende nach eigener Wahl abzugeben.

Das grundsätzliche Wahlrecht des Verfügungsberechtigten bei Doppelwohnungen kann bei einem Sondertatbestand durch Verordnung der Landesregierungen ausgeschlossen werden. Es kann bestimmt werden, daß im Falle einer von der Besatzungsmacht veranlaßten Inanspruchnahme von Wohnraum der hierfür zugeteilte Ersatzwohnraum als frei gilt, wenn die Inanspruchnahme aufgehoben wird und dem Verfügungsberechtigten die Rückkehr zugemutet werden kann. Dieser Tatbestand kann dort in Frage kommen, wo Besatzungsverdrängte auf Anweisung der Besatzungsmacht in Wohnraum von solchen Wohnungsinhabern untergebracht worden sind, die ihrerseits auf Veranlassung der Besatzungsmacht weichen mußten, unzureichend untergebracht sind und nunmehr Anspruch auf ihren bisherigen Wohnraum erheben.

Zu § 12:

Die Wohnraumbewirtschaftung könnte nicht durchgeführt werden, wenn über Wohnraum frei verfügt werden könnte und die Wohnungsbehörden vor vollendete Tatsachen gestellt werden würden. Die Einschränkung der freien Verfügung ist daher neben der Zuteilung von Wohnraum durch die Wohnungsbehörden der Kern der Wohnraumbewirtschaftung. Als einfachste Maßnahme zur Kontrolle der Wohnungsbehörden ist daher allgemein bestimmt worden, daß Wohnraum nur auf Grund einer Zuteilung oder mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden darf. Die Genehmigung bezieht sich lediglich auf den tatsächlichen Vorgang und läßt ein über die Benutzung abgeschlossenes Rechtsverhältnis unberührt. Lediglich in dem Fall, daß Wohnungsbenutzern die Rechtsstellung eines Hauptmieters eingeräumt wird, bedarf auch dieser Vertrag der Genehmigung der Wohnungsbehörde (§ 13). Eine Zuwiderhandlung gegen die Bestimmung, daß Wohnraum nur auf Grund einer Zuteilung oder mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden darf, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 35). Der unrechtmäßige Wohnungsinhaber kann im Wege des Verwaltungszwanges aus der Wohnung gesetzt werden (§ 27), seine Möbel können auf Grund einer Bereitstellungsverfügung (§ 19) durch Verwaltungszwang entfernt werden und die Wohnung kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, als frei einem Wohnungsuchenden zugeteilt werden.

Die Einschränkung der Verfügungsbefugnis über Wohnraum bezieht sich auch auf überschüssigen Wohnraum, der von der Wohnungsbehörde nicht in Anspruch genommen werden könnte. Das läßt sich schwer ausschließen, da die Entscheidung, wann eine Wohnung unterbelegt oder voll ausgelastet, ist in Ermangelung ganz eindeutiger Richtlinien nur im Einzelfalle durch die Wohnungsbehörden entschieden werden kann. In einem solchen Falle einer ausgelasteten Wohnung bedarf es also ebenfalls einer Genehmigung zur Abgabe von Räumen, die allerdings in der Regel ohne weiteres zu erteilen sein wird. Im Falle der Mitbenutzung, d. h. wenn Wohnraum einem anderen nicht zur ausschließlichen Benutzung überlassen wird, soll es aber wenigstens zur Verwaltungsvereinfachung keiner Genehmigung bedürfen. Nur wenn bereits eine Bereitstellungsverfügung ergangen und demgemäß die Überschüssigkeit von Wohnraum bejaht ist, wird auch die Mitbenutzung genehmigungspflichtig, weil durch weitere Mitbenutzer die Überschüssigkeit unter Umständen entfallen könnte.

Eine wichtige Ausnahme von dem Erfordernis der Genehmigung hat der Ausschuß ferner im Falle eines Tausches von Wohnraum beschlossen. Hierfür waren Gründe der Verwaltungsvereinfachung und der Wunsch auf Abbau überflüssiger Funktionen der Wohnungsbehörden maßgebend. Durch einen Tausch geht Wohnraum der Bewirtschaftung keineswegs verloren, überschüssiger Wohnraum kann vielmehr nach wie vor verwertet werden. Umgekehrt wird durch eine Versagung der Genehmigung ein wohnungswirtschaftlicher Erfolg ebenfalls nicht erzielt, da sich dann an den Verhältnissen nichts ändert. Das gleiche gilt auch beim Tausch von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert und zugunsten eines bestimmten Personenkreises gebunden sind. Diese Bindung kann mit Mitteln des Privatrechts durchgesetzt werden.

Zu § 13:

Hierzu kann auf die Ausführungen zu § 12 verwiesen werden.

Zu § 14:

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzentwurfs soll die Zuteilung von freiem Wohnraum in erster Linie (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu § 15) auf Grund einer Benutzungsgenehmigung erfolgen, d. h. der Verfügungsberechtigte soll selbst in der Lage sein, die Initiative zur Vermietung freien Wohnraums zu ergreifen und der Wohnungsbehörde einen von ihm selbst bezeichneten Wohnungsuchenden vorzuschlagen. Der Vorschlag muß sich aber im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wohnraumbewirtschaftung halten, wenn ihm entsprochen werden soll. Es darf also nicht ein Wohnungsuchender vorgeschlagen werden, dessen Wohnungsbedarf nicht als besonders dringend angesehen werden kann, jedenfalls, wenn viel dringendere, ebenfalls geeignete Wohnungsuchende vorhanden sind. Der Kreis derjenigen, die von dem Verfügungsberechtigten vorgeschlagen werden können, soll aber auch nicht zu eng gehalten werden. Der Gesetzentwurf bestimmt daher, daß die Benutzungsgenehmigung entsprechend dem Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen ist, wenn Wohnraum nicht aus gewichtigen Gründen der Wohnraumbewirtschaftung einem anderen als dem vorgeschlagenen Wohnungsuchenden zuzuteilen ist. Eine nähere Erläuterung dieser gewichtigen Gründe entzieht sich einer gesetzlichen Festlegung oder ist wenigstens mit Rücksicht auf die Vielfältigkeit der Verhältnisse auch nicht zweckmäßig. Hierüber zu entscheiden, ist Sache der Wohnungsbehörden im Einzelfalle. Ihre Entscheidungen unterliegen bei Versagung der Genehmigung verwaltungsgerichtlicher Nachprüfung. Eine um nur ein geringes niedrigere Punktzahl eines vorgeschlagenen Wohnungsuchenden als bei sonstigen gleich geeigneten Wohnungsuchenden, sofern z. B. in einzelnen Ländern oder Gemeinden ein schematisches Punktsystem zur Bewertung der Dringlichkeit eingeführt ist, würde eine solche Versagung kaum rechtfertigen können.

Der in der Praxis häufige Fall des sogenannten Anwachsens untervermieteter Teile einer Wohnung bei Freiwerden dieser Räume ist in § 14 Abs. 2 geregelt. Hierbei ist die Frage zu entscheiden, ob die frei gewordenen Untermieträume wieder dem Wohnungsinhaber zu überlassen sind oder einem anderen Wohnungsuchenden zugeteilt werden dürfen. In Übereinstimmung mit der überwiegenden Verwaltungsgerichtspraxis ist bestimmt, daß die Genehmigung zugunsten des Verfügungsberechtigten, also des Wohnungsinhabers, zu erteilen ist, soweit die Räume für ihn nicht überschüssig sind. Er hat ein stärkeres Recht auf diese Räume als Dritte und darf vor allem nicht schlechter gestellt werden als in dem Fall, daß die Räume bisher nicht vermietet gewesen sind, denn auch in diesem Falle könnte auf vollausgelastete Räume nicht zurückgegriffen werden. Bei der Prüfung der Frage, ob die Räume überschüssig sind, bleiben aber ohne Genehmigung der Wohnungsbehörden in die Wohnung aufgenommene Personen außer Betracht, da sonst die mit der Genehmigungspflicht nach § 12 verfolgte Zielsetzung vereitelt werden würde. Aus Billigkeits- und Zweckmäßigkeitsgründen sind jedoch Ehegatten, Verwandte und Verschwägerte gerader Linie und Arbeitnehmer, die üblicherweise zum Hausstand des Verfügungsberechtigten gehören, ausgenommen; diese sind also bei der Prüfung der Überschüssigkeit von Räumen im Falle des Anwachsens auf jeden Fall als Wohnungsbenutzer mitzuberücksichtigen.

Um eine Verwertung von Wohnraum zu ermöglichen, der nur eine beschränkte Zeit frei ist, ist vorgesehen, daß die Benutzungsgenehmigung ebenso wie die Zuweisung aus besonderen Gründen unter einer auflösenden Bedingung oder befristet ausgesprochen werden darf. In Fällen dieser Art erlischt ein über die Benutzung abgeschlossenes Rechtsverhältnis mit dem Eintritt der Bedingung oder dem Ablauf der Frist, und es besteht über diesen Zeitpunkt hinaus kein Mieterschutz.

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens ist weiter bestimmt, daß die Benutzungsgenehmigung als erteilt gilt, wenn dem Verfügungsberechtigten nicht binnen drei Wochen nach Eingang seines Antrages ein ablehnender Bescheid zugegangen ist. Da er im Streitfalle beweispflichtig ist, wird es angebracht sein, solche Anträge an die Wohnungsbehörde in Form eines eingeschriebenen Briefes oder gegen Empfangsbescheinigung zu richten.

Zu § 15:

Die Zuweisung von Wohnungsuchenden an den Verfügungsberechtigten stellte nach bisherigem Recht den Normalfall des Zuteilungsverfahrens dar. Hierbei wird von der Wohnungsbehörde der Abschluß eines Mietvertrages mit einem bestimmten Wohnungsuchenden verlangt. Die Rechtsfigur als solche ist aufrechterhalten, jedoch mit dem erheblichen Unterschied, daß grundsätzlich nach dem Vorbild des Ersten Wohnungsbaugesetzes dem Verfügungsberechtigten ein Auswahlrecht unter mindestens 5 Wohnungsuchenden, in Städten unter 100 000 Einwohnern mindestens drei Wohnungsuchenden, eingeräumt wird. Hierfür sind ähnliche Erwägungen maßgebend gewesen wie für die Einführung der Benutzungsgenehmigung. Daß die Wohnungsuchenden nur zugewiesen werden dürfen, wenn die Wohnungsbehörden nach vorangegangener Prüfung annehmen können, die Zugewiesenen seien in der Lage, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, gilt bereits jetzt in einzelnen Ländern ausdrücklich oder ist doch ein auch in der Rechtsprechung anerkannter Grundsatz; eine Verletzung dieser Prüfungspflicht kann die Wohnungsbehörde unter Umständen zu Schadensersatz verpflichten. Auch daß bei selbständigen Wohnungen der Abschluß eines Hauptmietvertrages verlangt wird, während bei unselbständigen Räumen einer Wohnung in der Regel ein Untermietvertrag abgeschlossen werden soll, ist geltende, bewährte Rechtspraxis.

Besondere Vorschriften sind zur Bestimmung des Verhältnisses einer Benutzungsgenehmigung und der Zuweisung erforderlich geworden, wie bereits zu § 14 ausgeführt ist. Der Verfügungsberechtigte soll in erster Linie das Recht haben, für freien Wohnraum einen Wohnungsuchenden nach eigener Wahl vorzuschlagen. Ein solcher Antrag kann während einer Zeit von zwei Wochen nach der Anmeldung des Freiwerdens von Wohnraum gestellt werden, und erst wenn diese Frist verstrichen oder ein fristgemäß gestellter Antrag abgelehnt ist, ist die Zuweisung von Wohnungsuchenden durch die Wohnungsbehörde zulässig. Auch wenn der Verfügungsberechtigte die Anzeige über das Freiwerden von Wohnraum unterlassen hat, was als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden kann, soll er die Befugnis, eine Benutzungsgenehmigung zu beantragen, nicht verlieren; der Verlust einer solchen Möglichkeit schien dem Ausschuß nicht vertretbar. In einem solchen Falle hat die Wohnungsbehörde vielmehr durch besondere Verfügung erst die Anfangsfrist für das Genehmigungsverfahren in Lauf zu setzen. Die Wohnungsbehörde selbst muß eine Zuweisung innerhalb einer weiteren Woche vornehmen, nachdem das Recht, eine Benutzungsgenehmigung zu verlangen, erloschen ist. Diese Frist erschien dem Ausschuß zur Beschleunigung der Tätigkeit der Wohnungsbehörden erforderlich aber auch ausreichend, zumal die vorherigen zwei Wochen nach Eingang der Anzeige vom Freiwerden von Wohnraum vorsorglich zur Vorbereitung eines Zuweisungsverfahrens Verwendung finden können. Um Wohnungsuchende ohne allzu großen Zeitverlust unterbringen zu können und Vermieter vor vermeidbaren Verlusten durch Leerstehen von Wohnraum zu schützen, ist weiter bestimmt, daß bei nichtfristgemäßer Zuweisung, also nach drei Wochen seit Eingang der Anzeige vom Freiwerden von Wohnraum, die Überlassung von Wohnraum an den vom Verfügungsberechtigten benannten Wohnungsuchenden als genehmigt gilt. Im Gegensatz zur Benutzungsgenehmigung sind alsdann Einwendungen der Wohnbehörde ausgeschlossen, da hierfür das Zuweisungsverfahren Gelegenheit geboten hätte, und es verbleibt ihr lediglich die Befugnis, etwa nicht ausgelasteten Wohnraum in Anspruch zu nehmen.

Die Zuweisung von mehreren Wohnungsuchenden zur Auswahl wird möglicherweise nicht zum Ziele führen, wenn es sich um Fälle handelt, die man als Sofortfälle bezeichnen kann und bei denen eine Unterbringung ganz besonders vordringlich, bei Zugrundelegung des Auswahlrechts aber nicht sichergestellt ist. Für diese Fälle besteht zwar vielfach auch eine provisorische Unterbringungsmöglichkeit im Wege der Obdachlosenfürsorge, aber besondere Befugnisse der Wohnungsbehörden für eine endgültige Unterbringung im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wohnraumbewirtschaftung durch Abschluß privater Mietverträge werden nicht versagt werden dürfen. Sie müssen zur Vermeidung von Übergriffen durch Einschränkung des Auswahlrechts über das gebotene Maß aber auf wirkliche Ausnahmen beschränkt werden. In Fällen dieser Art kann demnach auch ein Genehmigungsverfahren nicht Platz greifen.

Die Voraussetzungen für die Versagung des Genehmigungsverfahrens und des Auswahlrechts bei der Zuweisung sind nach § 15 Abs. 6 „außergewöhnliche Umstände im Einzelfall". Was darunter zu verstehen ist, wird von der Praxis und Rechtsprechung zu entwickeln sein. Zu denken ist an die Unterbringung von Wohnungsuchenden in einsturzgefährdeten Häusern, Fälle schwerer Erkrankungen (TBC) oder unter Umständen auch die Unterbringung von kinderreichen Familien in besonders ungünstigen Wohnverhältnissen, wenn ihre Unterbringung sich auf dem Wege des Abs. 1 als vergeblich erwiesen hat. Die beste und richtigste Abhilfe ist aber auch in diesen Fällen nach Auffassung des Ausschusses der Neubau von entsprechenden Wohnungen mit Hilfe von öffentlichen Mitteln. Mit Rücksicht auf die Versagung des Auswahlrechts für den Verfügungsberechtigten in Fällen dieser Art darf die Zuteilung nur befristet erfolgen.

Zu § 16:

Die Vorschriften über die Mietverfügung (Zwangsmietvertrag) sind weitgehend dem bisherigen Recht und der Rechtsprechung nachgebildet worden. Ihre Ausgestaltung, insbesondere auch die Einführung einer vorläufigen Mietverfügung bei Fällen besonders dringender Unterbringung richtet sich nach Bedürfnissen der Praxis. Die Vorschriften ermöglichen, eine Zuweisung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten durchzusetzen. Auf Grund einer Mietverfügung, welche die Wirkung eines privaten Mietvertrages hat, kann eine Besitzeinweisung nach § 20 vorgenommen werden.

Zu § 17:

Entsprechend der Regierungsvorlage und der dazu gegebenen Begründung hat der Ausschuß davon abgesehen, einen Dringlichkeitskatalog der Wohnungsuchenden aufzustellen und besonders bevorzugte Personengruppen für die Zuteilung freien Wohnraums zu schaffen. Er ist dabei davon ausgegangen, daß auf diese Weise allseitig befriedigende Lösungen nicht erzielt werden könnten, daß vielmehr wegen der Vielfältigkeit der Lebenstatbestände grundsätzlich die Dringlichkeit im Einzelfalle entscheidend sein müsse. Nur gewisse Gesichtspunkte zur Beurteilung der Dringlichkeit sind festgesetzt. Diese können überwiegend in den Verhältnissen des Wohnungsuchenden begründet sein oder mehr im öffentlichen Interesse liegen. Einen Rechtsanspruch auf freien Wohnraum im eigenen Hause hat der Grundstückseigentümer. Ob bewohnter Wohnraum, der nicht als frei gilt, dem Eigentümer zufällt, bestimmt jedoch nicht die Wohnungsbehörde; ein solcher Anspruch muß vielmehr notfalls durch eine Mietaufhebungsklage auf Grund des Mieterschutzgesetzes geltend gemacht werden. Maßgebend für das Vorrecht des Eigentümers bei freiem

Wohnraum im eigenen Hause war, daß der besonderen Stellung des dinglichen Eigentumsrechts Rechnung getragen und die regelmäßig im öffentlichen Interesse liegende Bewirtschaftung des Hauses durch den Eigentümer selbst an Ort und Stelle erleichtert werden sollte.

Die Vorschriften über die Berücksichtigung der Wohnungsuchenden bei der Zuteilung gemäß der Dringlichkeit im Einzelfalle stellen keine bundesrechtlich abschließende Regelung dar. Es ist vielmehr nicht ausgeschlossen, im Wege der Landesgesetzgebung gewisse Dringlichkeitsstufen festzulegen. Eine solche Möglichkeit auszuschließen, erschien dem Ausschuß mit Rücksicht auf die noch nicht abzusehende Entwicklung nicht als zweckmäßig.

Zu § 18:

Bei der Vergebung von zweckbestimmtem Wohnraum rechtfertigt es sich, die Mitwirkung der Wohnungsbehörden noch schwächer zu gestalten als in den sonstigen Fällen, weil die Verwirklichung der Zweckbestimmung nicht nur dem Interesse des Verfügungsberechtigten entspricht, sondern in weitem Umfange auch dem öffentlichen Interesse. Es wird daher der Grundsatz aufgestellt, daß zweckbestimmter Wohnraum seiner Zweckbestimmung entsprechend zuzuteilen ist, und es wird daher dem Verfügungsberechtigen ein die Wohnungsbehörden bindendes, über § 14 weit hinausgehendes Vorschlagsrecht gewährt. Das gilt auch, wenn der Vorgeschlagene die Räume etwa nicht auslasten würde, jedoch bleibt in solchen Fällen die Befugnis der Wohnungsbehörden zur Inanspruchnahme der überschüssigen Räume unberührt. Was als zweckbestimmter Wohnraum anzusehen ist, wird ohne abschließende Erläuterung, die nicht zweckmäßig erscheint, durch beispielhafte Aufzählung der wichtigsten Fälle klargestellt. Um die Ausdehnung von zweckbestimmtem Wohnraum zu Lasten der hierfür nicht in Frage kommenden Wohnungsuchenden nicht unbillig auszuweiten, ist die nachträgliche Widmung zu zweckbestimmtem Wohnraum durch die erforderliche Mitwirkung der Wohnungsbehörden hierzu eingeschränkt.

Zur Vereinfachung des Zuteilungsverfahrens ist folgendes bestimmt:

Die Verfügungsberechtigten können von den Wohnungsbehörden verlangen, daß Wohnraum als zweckbestimmt anerkant wird, sofern es sich nicht um eine nachträgliche Widmung handelt, deren Bestätigung im Ermessen der Wohnungsbehörden liegt. Ist Wohnraum als zweckbestimmt anerkannt oder bestätigt worden, so gilt die Zuteilung zugunsten des vorgeschlagenen Wohnungsuchenden als erteilt, wenn sie von der Wohnungsbehörde nicht binnen zwei Wochen nach Eingang des Antrags versagt wird. Die Versagung ist aber nur zulässig, wenn der Vorgeschlagene die Voraussetzungen für den zweckbestimmten Wohnraum nicht erfüllt.

Der Ausschuß hat es ferner für richtig gehalten, die Einliegerwohnungen in öffentlich geförderten Kleinsiedlungen, die in rechtlicher Hinsicht zwar nicht als zweckbestimmt angesehen werden können, dem zweckbestimmten Wohnraum entsprechend zu behandeln. Das ist geschehen unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse bei der Kleinsiedlung, um auch auf diese Weise die Kleinsiedlung zu fördern.

Zu § 19:

Im Gegensatz zu dem bisherigen Recht ist in dem Entwurf nicht vor jeder Zuteilung von Wohnraum eine Einzelbeschlagnahme (Erfassung) vorgesehen. Eine solche erschien entbehrlich, da es bereits allgemein verboten ist, Wohnraum ohne Genehmigung in Benutzung zu nehmen oder in Benutzung zu überlassen (§ 12). Zur Feststellung, ob Wohnraum frei ist, namentlich also bei überschüssigem Wohnraum, kann aber ein besonderes Vorverfahren zweckmäßig sein. Das soll auf Grund einer Verfügung geschehen, auf Grund deren die Wohnungsbehörde verlangt, daß der Verfügungsberechtigte und Rauminhaber zuteilbaren Wohnraum und sonstige Gegenstände der Zuteilung zur Benutzung (Mitbenutzung) durch Wohnungsuchende bereitstellt (Bereitstellungsverfügung). Eine solche Verfügung schafft zugleich den öffentlich-rechtlichen Titel dafür, mit dem neben einer Besitzeinweisung (§ 20) auch die Räumung von Einrichtungsgegenständen herbeigeführt werden kann. Er wird demgemäß im Bedarfsfalle auch noch nach der Zuweisung möglich sein. Da die Bereitstellungsverfügung nicht Vorbedingung für die Zuteilung ist, hat sie in dem Gesetzentwurf auch erst ihren Platz hinter den Vorschriften über Benutzungsgenehmigung und Zuweisung gefunden.

Die Wohnraumbewirtschaftung bezieht sich nur auf Raum als solchen, also nicht auf etwaige Einrichtungsgegenstände in den Räumen. Die Entfernung aller oder einzelner Einrichtungsgegenstände darf von den Wohnungsbehörden aber nicht verlangt werden, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Verfügungsberechtigten dadurch erheblich beeinträchtigt werden würde. Wie auch bisher schon die Verwaltungsgerichte vielfach entschieden haben, ist ein solcher Eingriff nicht vertretbar, wenn Wohnungsinhaber auf die Mehreinnahmen aus möblierter Vermietung in entscheidendem Maße angewiesen sind. Der in § 19 zum Ausdruck gekommene Grundsatz muß auch für die Zuweisung gelten, wenn eine Bereitstellungsverfügung nicht vorgenommen wird. In Fällen dieser Art müssen also solche Wohnungsuchende zugewiesen werden, die bereit sind, auch die Möbel mit zu mieten.

Die Frage der Teilkündigung von Möbeln nach Abschluß eines Mietvertrages über möblierte Räume wird — unabhängig von einem wohnungsbehördlichen Zuteilungsverfahren — in dem neuen § 24 a des Mieterschutzgesetzes geregelt (vgl. § 28 Nr. 4 des Gesetzentwurfs).

Zu § 20:

Obwohl die Mietverfügung (Zwangsmietvertrag) die Natur eines gewöhnlichen Mietvertrages hat, der sich von einem freiwillig abgeschlossenen nur durch die Art seines Zustandekommens unterscheidet, hat der Gesetzentwurf entsprechend bisherigem Recht noch eine weitere Rechtsfolge an die Mietverfügung geknüpft. Auf Grund der Mietverfügung kann nicht nur privatrechtlich gegen den Vermieter auf Besitzeinräumung bezüglich des Mietgegenstandes geklagt werden, sondern es kann auch eine Besitzeinweisung durch die Wohnungsbehörden vorgenommen und im Wege des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden, da die alsbaldige Unterbringung im öffentlichen Interesse liegt. Der Verwaltungszwang richtet sich nach Landesrecht (vgl. hierzu die Bemerkungen zu § 27).

Zu § 21:

Um den für die wohnliche Unterbringung zur Verfügung stehenden Bestand an Wohnraum zu erhalten, ist die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich verboten und unzulässig. Eine Zweckentfremdung liegt dann vor, wenn Wohnraum ausschließlich zu anderem als Wohnzwecken verwendet wird, also nicht, wenn er nur zu beruflichen Zwecken mitverwendet wird; eine solche Verwendung beseitigt den Charakter als Wohnraum nicht. Eine Zuwiderhandlung gegen das Verbot der Zweckentfremdung ist als Ordnungswidrigkeit strafbar (§ 35).

Von dem Verbot der Zweckentfremdung kann die Wohnungsbehörde Ausnahmen zugestehen. Ihre Erteilung liegt im pflichtmäßigen Ermessen der Wohnungsbehörde, wobei die Zielsetzung des Gesetzes zu beachten ist. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Zu den Auflagen gehören in erster Linie die Stellung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung von Geldbeträgen zur Schaffung von Ersatzwohnraum. In Fällen dieser Art, in denen sich der Gesamtwohnungsbestand nicht verringert, wird auch eine endgültige Änderung der Zweckbestimmung als Wohnraum mit Genehmigung der Wohnungsbehörden nicht auszuschließen sein.

Von dem Verbot der Zweckentfremdung besteht insoweit eine Ausnahme, als es sich um nichtüberschüssige Räume handelt. Insoweit besteht nach Auffassung des Ausschusses kein Bedürfnis, die Entscheidung des Verfügungsberechtigten über die Verwendung seiner Räume öffentlich-rechtlich einzuschränken (eine privatrechtliche auf Grund des Mietvertrages etwa erforderliche Genehmigung des Vermieters zur Änderung der Benutzungsart bleibt unberührt). Wenn jemand sich innerhalb der ihm zustehenden Räume freiwillig einschränkt und Wohnraum zweckentfremdet, so muß das möglich sein, weil die Wohnungsbehörden auf diese Räume doch nicht zurückgreifen können. Aus einer solchen freiwilligen Einschränkung wird der Wohnungsinhaber aber selbstverständlich keine Ansprüche auf mehr Wohnraum herleiten dürfen. Überschüssige zweckentfremdete Wohnräume können ohne weiteres als freier Wohnraum nach § 10 Abs. 2 an Wohnungsuchende zugeteilt werden. Sofern Wohnraum ohne Genehmigung an einen anderen überlassen ist, der ihn zweckentfremdet hat, gilt das gleiche nach § 10 Abs. 1 Buchstabe b.

Der Ausschuß hat auch die Frage geprüft, ob entsprechend der Regierungsvorlage und dem bisherigen Recht den Wohnungsbehörden die Befugnis gegeben werden sollte, zu verlangen, daß eine frühere Zweckentfremdung von Wohnraum rückgängig gemacht werden soll. Er hat hiervon jedoch abgesehen, da von einer solchen Befugnis auch seit Inkrafttreten des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 nur in ziemlich geringem Umfange Gebrauch gemacht worden ist. Der Ausschuß war der Auffassung, daß Maßnahmen dieser Art, da es sich bei ihnen z. T. um die Beurteilung von nicht einfachen Verhältnissen des Geschäftslebens handelt, für die Wohnungsbehörden verhältnismäßig wesensfremd sind. Es erschien auch nicht erwünscht, den Wohnungsbehörden weitere Befugnisse zuzubilligen als unbedingt erforderlich ist. Mit dem Bestreben auf Abbau der Wohnungszwangswirtschaft wäre die Aktivierung solcher Maßnahmen, deren Erfolg ohnehin zweifelhaft ist, nur schwer vereinbar.

Zu § 22:

Dem Bestreben auf Erhaltung des Wohnraumbestandes nach § 21 entspricht die Vorschrift des § 22, die verhindern soll, daß durch bauliche Maßnahmen die Brauchbarkeit für Wohnzwecke, d. h. die wohnungswirtschaftliche Verwertbarkeit, wesentlich beeinträchtigt wird. Ausnahmen sind bei überwiegendem Interesse des Verfügungsberechtigten nicht ausgeschlossen. Zuwiderhandlungen sind nach § 34 unter Strafe gestellt. Auch kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes erzwungen werden.

Zu § 23:

Von Eingriffsmöglichkeiten der Wohnungsbehörden in die bauliche Substanz einer Wohnung oder von Wohngebäuden, die das gegenwärtige Recht noch kennt und die auch die Regierungsvorlage, wenn auch nur in sehr beschränktem Umfange, vorgesehen hatte, hat der Ausschuß grundsätzlich abgesehen. Einmal handelt es sich hierbei um eine den Wohnungsbehörden wesensfremde Aufgabe und andererseits kann die wohnungswirtschaftliche Bedeutung solcher Maßnahmen, die vom Standpunkte des Hauseigentümers einen schweren Einbruch in seine Rechte darstellen, nur als gering veranschlagt werden. Eine besondere Rolle hat bei diesen Überlegungen der Dachgeschoßausbau gespielt. Da die Zweckmäßigkeit des Dachgeschoßausbaues ohnehin nicht einheitlich beurteilt werden kann, soll er, soweit er überhaupt fördernswert ist, nach Auffassung des Ausschusses höchstens durch geeignete Maßnahmen gefördert werden, die einen Anreiz zu freiwilligem Ausbau bewirken.

Dagegen ist der Einbau von Versorgungsanlagen und sanitären Einrichtungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur besseren Ausnutzbarkeit von Wohnraum von nicht ganz geringer Bedeutung. Es gibt Räume, die nur bei Herstellung solcher Anlagen für die Wohnraumbewirtschaftung nutzbar gemacht werden können. Wenn es dem Verfügungsberechtigten zugemutet werden kann, soll er daher zur Duldung des Einbaues verpflichtet sein. Da mit dem Einbau regelmäßig eine Wertverbesserung des Gebäudes verbunden sein dürfte, wird die Duldungspflicht im allgemeinen zu bejahen sein, zumal eine Erstattung der verhältnismäßig geringfügigen Kosten nicht stattfindet. Um größeren Verwaltungsaufwand, der mit der Einziehung solcher Kosten durch die Wohnungsbehörden bei Tilgung in Raten verbunden wäre, zu vermeiden, ist die Erstattungspflicht gegenüber den Wohnungsbehörden, welche die Arbeiten ausführen oder ausführen lassen, ausgeschlossen worden.

Zu § 24:

Hier wird bestimmt, daß auch Dritte, welche durch die in §§ 22 und 23 bezeichneten Baumaßnahmen (Wiederherstellung der Brauchbarkeit einer Wohnung nach vorheriger unerlaubter Veränderung oder der Einbau von sanitären Einrichtungen und Versorgungsanlagen) beeinträchtigt werden, diese zu dulden haben, soweit es ihnen zugemutet werden kann.

Zu § 25:

§ 25 läßt in Erweiterung der in § 24 bezeichneten Maßnahmen auch eine vorübergehende Räumung von Wohnraum zu, soweit sie erforderlich und zumutbar ist. Seine Hauptbedeutung besteht jedoch darin, daß eine vorübergehende Räumung oder sogar ein endgültiger Wohnungswechsel mit der Folge des Verlustes des alten Wohnrechts in anderen Fällen möglich ist. Von der Beibehaltung eines allgemeinen Zwangswohnungstausches, wie er dem gegenwärtigen Recht der Wohnraumbewirtschaftung entspricht, ist aber im übrigen abgesehen worden, da ein solcher Eingriff nicht mehr vertretbar erschien. Auch bisher ist die praktische Bedeutung eines solchen Zwangseingriffs nicht sehr groß gewesen. Ein zwangsweiser Wohnungswechsel soll nunmehr noch möglich sein im Falle des Wiederaufbaues eines zerstörten oder der Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes oder zur Errichtung eines für die Dauer bestimmten Gebäudes an Stelle behelfsmäßigen Raumes. Da es sich bei diesen Maßnahmen aber um eine Enteignung des Wohnrechts handelt, dürfen sie nur vorgenommen werden, wenn sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sind, insbesondere aus städtebaulichen Gründen. Die Entschädigung erfolgt in Gestalt angemessenen Ersatzwohnraums; außerdem wird für die Erstattung der Umzugskosten Sorge getragen.

Diese Maßnahmen der Wohnungsbehörden gehören zwar nicht zum engeren Aufgabenbereich der Wohnraumbewirtschaftung. Wenn sie aber entsprechend dem neuen Mietaufhebungstatbestand in § 4 b des Mieterschutzgesetzes (vgl. § 28 Nr. 1 dieses Gesetzentwurfs) ein Vorgehen der Wohnungsbehörde ermöglichen, so geschieht das, weil die Wohnungsbehörden doch jedenfalls als berufen angesehen werden müssen, mit den ihnen zustehenden Mitteln der Wohnraumbewirtschaftung auch ihrerseits zur Erleichterung des Wiederaufbaues und zur Förderung von Baumaßnahmen zum öffentlichen Wohl beizutragen.

Zu § 26:

Die Schriftform für Verfügungen der Wohnungsbehörden ist im Interesse der Rechtssicherheit und mit Rücksicht auf die einschneidende Wirkung wohnungsbehördlicher Maßnahmen zweckmäßig.

Zu § 27:

Die Vorschrift über die Vollziehbarkeit wohnungsbehördlicher Verfügungen im Wege des Verwaltungszwanges entspricht der gegenwärtigen Rechtslage. Eine ausdrückliche Bestimmung hierüber dient der Beseitigung von Zweifeln. Das Verwaltungszwangsverfahren selbst richtet sich nach Landesrecht. Ein Verwaltungszwang kommt nur bei gesetzlich zulässigen Verfügungen in Frage, die ihrer Natur nach vollziehbar sind, wie z. B. die Bereitstellungsverfügung (§ 19) und die Besitzeinweisung (§ 20).

Zu § 28:

Die in den §§ 28 bis 31 vorgesehenen Änderungen des Mieterschutz- und des Vollstreckungsrechts behandeln Fragen, die nicht unmittelbar zu dem Gebiet der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung gehören. Sie enthalten aber doch sehr starke Berührungspunkte hierzu. Insbesondere ergibt sich eine Reihe von Fragen bezüglich des Verhältnisses der Wohnungsbehörden zu den Gerichten, die der Regelung bedürfen. Es erschien dem Ausschuß daher zweckmäßig, der Anregung des Bundesrats, die auch von der Bundesregierung aufgegriffen war, zu folgen und diese Fragen schon im Rahmen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zu regeln und sie nicht einer künftigen Neuordnung des Mieterschutzrechts vorzubehalten.

§ 28 Nr. 1 und 3. Von besonderer Bedeutung ist die Abgrenzung der Befugnisse der Gerichte und der Wohnungsbehörden bei Mietaufhebungsklagen nach § 4 des Mieterschutzgesetzes. Das vorgesehene Verfahren soll dem verschiedenen Aufgabengebiet beider Behörden Rechnung tragen und zugleich zu einem praktisch brauchbaren Ergebnis führen.

Im Rahmen einer Mietaufhebungsklage nach § 4 des Mieterschutzgesetzes findet nur eine Interessenabwägung zwischen dem Vermieter und Mieter statt. Es wird aber u. U. nicht genügend berücksichtigt, ob dem Vermieter im Rahmen der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung überhaupt Raum-

ansprüche in dem Umfange des Klageanspruchs zustehen und vor allem, ob im Falle eines obsiegenden Urteils nach durchgeführter Zwangsvollstrekkung gerade der Kläger die freien Räume überhaupt beziehen darf. Um diese unerwünschte Folge zu vermeiden, soll deshalb als weitere materielle Voraussetzung für eine Eigenbedarfsklage bei bewirtschafteten Räumen eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde vorgelegt werden, daß die Wohnungsbehörde dem Kläger die Räume im Falle des Freiwerdens zuteilen werde. Bisher ist es in der Rechtsprechung strittig gewesen, ob eine Beteiligung der Wohnungsbehörden im Mietaufhebungsprozeß überhaupt erforderlich war und bejahendenfalls, welche Bedeutung sie hatte. Diese Zweifel werden nunmehr behoben. Die Wohnungsbehörden werden verpflichtet, über die zukünftige Zuteilung im Falle des Freiwerdens eine Bescheinigung auszustellen (§ 32); ihre Versagung kann gegebenenfalls im verwaltungsgerichtlichen Verfahren angefochten werden. Die Frage der Ersatzraumstellung ist für die Bescheinigung unerheblich; die Vollstreckung des Urteils ist eine Sache für sich, und die Vorschriften über Vollstreckungsschutz berücksichtigen die tatsächlichen Schwierigkeiten und die Lage der Wohnungsbehörden. Durch die Einschaltung der Wohnungsbehörden werden die Gerichte der Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen des § 4 des Mieterschutzgesetzes im übrigen vorliegen, nicht enthoben. Sie müssen vielmehr zwischen den Parteien eine Abwägung der Interessen vornehmen. Ergeht ein Urteil nach Antrag und kann es auch vollstreckt werden, weil der nach § 30 des Entwurfs vorgeschriebene Ersatzwohnraum vorhanden ist, so ist der Wohnraum entsprechend dem Urteil und der Bescheinigung, wenn sich die Verhältnisse nicht nachträglich wesentlich geändert haben, dem Kläger zuzuteilen (§ 33 Abs. 1). Das gleiche gilt bei der Mietaufhebung gemäß den §§ 22 bis 23 b im Falle von Werk- und Betriebswohnungen, die an Betriebsangehörige überlassen werden sollen. In beiden Fällen ist eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde jedoch entbehrlich, wenn der Vermieter als angemessenen Ersatzwohnraum für den Mieter eine steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz schafft oder schaffen läßt, die der Wohnraumbewirtschaftung nicht unterliegt.

Der neue § 4 b des Mieterschutzgesetzes schafft eine Mietaufhebungsklage zur Erleichterung des Wiederaufbaues und Neubaues, erleichtert also unmittelbar auch die Wohnraumbewirtschaftung. Die Voraussetzungen für den neuen Mietaufhebungstatbestand sind einem wohnungsbehördlich verfügten Wohnungswechsel gemäß § 25 des Entwurfs nachgebildet.

§ 28 Nr. 2. Der neue Absatz 2 des § 23 des Mieterschutzgesetzes dient der Klarstellung einer Zweifelsfrage, die sich aus § 20 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergibt. Er läßt nunmehr auch eine Mietaufhebungsklage wegen Betriebsbedarfs bei einer Betriebswohnung zu, wenn das Mietverhältnis von dem Bestehen eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses unabhängig geworden ist; hierdurch werden gewisse Hemmungen gegen die Errichtung solcher Wohnungen beseitigt, ohne daß praktisch die schutzwürdigen Belange ehemaliger Betriebsangehöriger beeinträchtigt werden, weil auch die Vollstreckung von solchen Mietaufhebungsurteilen von angemessenem Ersatzwohnraum abhängig gemacht ist (§ 30 Abs. 1).

§ 28 Nr. 4. Der neue § 24 a des Mieterschutzgesetzes soll die Möglichkeit eines Ausgleichs zwischen widerstreitenden Interessen von Vermietern und Mietern möblierter Wohnräume ermöglichen. Die in der Gerichtspraxis bisher verschieden beurteilte Rechtsfrage, ob eine Teilkündigung eines Mietvertrages bezüglich der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände zulässig ist, wird klargestellt. Eine solche Teilkündigung soll in Zukunft möglich sein, wenn sie dem anderen Teil zugemutet werden kann. Die Frage ist von besonderer Wichtigkeit für Vertriebene und Kriegssachgeschädigte, die bisher möbliert wohnten, inzwischen aber insbesondere durch Hilfsmaßnahmen der öffentlichen Hand in die Lage versetzt sind, sich eigene Einrichtungsgegenstände anzuschaffen, und sie anschaffen wollen. Umgekehrt können auch Vermieter möblierter Räume in die Lage kommen, ihre Möbel anderweitig verwenden zu wollen.

Zu § 29:

Die Wiedereinführung der Mietaufhebungsklage wegen Eigenbedarfs im Lande Hessen, wo sie durch eine vorläufige Sonderregelung im Jahre 1946 beseitigt war, entspricht einem dringenden sachlichen Bedürfnis und ist aus Gründen der Rechtseinheit geboten.

Zu § 30:

Durch die §§ 30, 31 ist versucht, die bisherige Rechtsgrundlage des Vollstreckungsschutzes bei Mietaufhebungs- und Räumungsurteilen in Artikel 6 der Schutzverordnung vom 4. Dezember 1943 in Anlehnung an die von der Rechtssprechung entwickelten Grundsätze neu zu ordnen. Dabei sollte eine Lösung gefunden werden, die praktischen Bedürfnissen entspricht und einen billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Beteiligten darstellt.

Maßnahmen der Wohnungsbehörde, die den Sinn eines gerichtlichen Urteils, also auch einem Räumungsurteil zuwiderlaufen, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1), an der Vollstreckung gerichtlicher Urteile besteht vielmehr auch ein rechtsstaatliches Interesse; daher sind Räumungsschuldner im Rahmen des § 17 bevorzugt unterzubringen. Trotz dieses Interesses erscheint es für die Betroffenen in allen Fällen, in denen ein Mietverhältnis ohne ihr Verschulden aufgehoben wird, also bei Eigen- und Betriebsbedarf, billig, das Vorhandensein angemessenen Ersatzraumes als Voraussetzung für die Vollstreckung zu fordern. Im übrigen ist auf eine

anderweitige Unterbringung Rücksicht zu nehmen. Bei der Frage der Angemessenheit des Ersatzraums spielen die verschiedensten Umstände eine Rolle; zu berücksichtigen sind z. B. Art, Lage und Größe der Wohnung, aber auch der Mietpreis. Für die Höhe des Mietpreises ist in Absatz 2 der Grundsatz herausgestellt, daß Ersatzraum nicht als unangemessen oder unzumutbar angesehen werden darf, wenn die Miete den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Richtsätzen entspricht oder, sofern das Jahreseinkommen des Schuldners die Jahresverdienstgrenze der Angestellten-Versicherung überschreitet, die Kostenmiete im Sinne des § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes nicht überschreitet. Nur ausnahmsweise kann bei besonders dringendem Bedarf auch eine nicht unter allen Umständen angemessene, aber doch eine zumutbare ausreichende Unterbringung als Ersatzraum anerkannt werden. Diese Voraussetzungen können auch gegeben sein, wenn die Vollstreckung sich wegen fehlenden angemessenen Ersatzraumes lange Zeit hinauszögert.

In den anderen Fällen (außer dem des in § 31 geregelten Zahlungsverzugs), also namentlich bei Mietaufhebung wegen Belästigung, Nichtanerkennung preisrechtlich zulässiger Mieterhöhung, aber auch, wenn Mieterschutz überhaupt nicht besteht, kann die Gewährung von Vollstreckungsschutz von nur ausreichendem Ersatzraum abhängig gemacht werden. Bei unzumutbarer Härte für den Gläubiger, z. B. wenn die Mieter durch schwerste Belästigungen ein besonderes asoziales Verhalten an den Tag gelegt haben, ist von der einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung ganz abzusehen. In solchen Fällen ist es Sache der Obdachlosenfürsorge, ein Obdach sicherzustellen.

Zu § 31:

Im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs gilt eine Sonderregelung. Sie beruht auf der Erwägung, daß Vollstreckungsschutz bei schuldhaft säumigen Mietern, für welche die Fürsorgebehörde nicht eingetreten ist, bei weiterer Nichtzahlung der Miete den Vermietern nicht zugemutet werden kann; er käme praktisch einer Enteignung gleich. Der Vermieter übernähme damit Aufgaben, welche die Allgemeinheit zu tragen hätte. In Fällen dieser Art, in denen der Mieter schon eine ganze Zeit mit der Miete im Rückstand geblieben ist, bevor eine Mietaufhebungsklage zulässig ist, und in denen meist eine weitere Reihe von Monaten bis zur Rechtskraft eines Mietaufhebungsurteils vergeht, darf Vollstreckungsschutz nur noch ganz kurzfristig zugelassen werden. Er ist daher auf zwei Wochen seit der Rechtskraft des Urteils beschränkt. Nur wenn die Zahlung der seit der Mietaufhebung geschuldeten Nutzungsentschädigung gewährleistet ist, insbesondere auch, wenn die Fürsorgebehörde sich insoweit zur Befriedigung des Gläubigers bereiterklärt hat, kann Vollstreckungsschutz über diese Frist hinaus gewährt werden. Ist das nicht der Fall, so muß es möglich sein, das Urteil zu vollstrecken, und es ist notfalls Sache der für die Obdachlosenfürsorge zuständigen Behörde, den ausgeklagten Mieter unterzubringen und dafür die Kosten zu übernehmen. Dabei genügt nach den landesrechtlichen Bestimmungen auch eine notdürftige Unterkunft.

Der Ausschuß hat sich dem andersartigen Lösungsversuch der Bundesregierung nicht angeschlossen. Es erschien ihm nicht angemessen, auch in diesen Fällen eine ausreichende Ersatzunterkunft vorzuschreiben, und die Körperschaft, der die Wohnungsbehörde zugehört, subsidiär für den Mietausfall haften zu lassen. Durch eine solche Regelung wäre wegen des Mangels an ausreichendem Ersatzraum eine nichtvertretbare Belastung der öffentlichen Hand entstanden und es wäre vor allem eine noch stärkere Verschlechterung der Zahlungsmoral bei diesem Personenkreis und damit eine Gefährdung der allgemeinen Zahlungsmoral eingetreten.

Da vielfach selbst ein Obdachlosenquartier nicht gleich zur Verfügung steht, muß erfahrungsgemäß die für die Obdachlosenfürsorge zuständige Behörde vorübergehend auf die alte Wohnung des ausgeklagten Mieters oder einen Teil derselben im Wege der Obdachlosenunterbringung zurückgreifen. Um in solchen Fällen eine Räumung durch den Gerichtsvollzieher und eine sofortige Wiedereinweisung als Maßnahme der Obdachlosenfürsorge zu vermeiden, soll zur Verfahrensvereinfachung die Vollstreckung als erfolgt gelten, wenn die Obdachlosenfürsorgebehörde diese Inanspruchnahme der Räume dem Vollstreckungsgericht erklärt und dieses die Erklärung dem Gläubiger zugestellt hat. Nach Aufhebung der Inanspruchnahme der Räume durch die Obdachlosenfürsorgebehörde ist dann auch diese Behörde für die Räumung verantwortlich. Sie kann sie gegenüber dem Schuldner im Wege des Verwaltungszwanges durchsetzen, und sie kann hierzu von dem Gläubiger notfalls im Wege verwaltungsgerichtlichen Verfahrens angehalten werden.

Zu §§ 32 und 33:

Hierzu wird auf die Bemerkungen zu § 28 verwiesen.

Zu § 34:

Die vorsätzliche wesentliche Beeinträchtigung der Brauchbarkeit von Wohnraum stellt strafrechtlich ein Vergehen dar.

Zu § 35:

Die Höhe der Geldbuße in den in § 35 näher gekennzeichneten Fällen einer Ordnungswidrigkeit richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 177).

Zu § 36:

Um den Wohnungsbehörden genügend Zeit für die Umstellung ihrer Tätigkeit auf die neuen Vor-

schriften und insbesondere auch auf das geänderte Verfahren zu geben, soll das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz erst drei Monate nach seiner Verkündung in Kraft treten. Zum gleichen Zeitpunkt soll das Kontrollratsgesetz Nr. 18 durch ein Gesetz der Alliierten Hohen Kommission außer Kraft gesetzt werden, was grundsätzlich bereits zugesagt ist.

Da das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz teilweise nur ein Rahmengesetz darstellt und das Rechtsgebiet in die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes fällt, sollen die auf Grund des Kontrollratsgesetzes von Ländern und Gemeinden erlassenen Vorschriften, die geeignet sind, diesen Rahmen auszufüllen, auch nach Aufhebung des Kontrollratsgesetz selbst noch vorübergehend bestehen bleiben, soweit sie dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz nicht widersprechen. Sie sollen dann aber zur Klarstellung der Rechtslage entweder durch neue Landesgesetze ersetzt werden oder erlöschen.

Zu § 37:

Das Gesetz soll auch in Berlin Anwendung finden.

Bonn, den 31. Oktober 1952

Kalbfell

Berichterstatter

2. Antrag des Ausschusses:

Der Bundestag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf in der nachstehenden Fassung zuzustimmen.

Bonn, den 31. Oktober 1952

Der Ausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen

Lücke Vorsitzender

Kalbfell Berichterstatter

Entwurf eines Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

I. ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Wohnraumbewirtschaftung und Wohnungsbehörden

(1) Wohnraum unterliegt im Hinblick auf den Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung nach Maßgabe dieses Gesetzes. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit vorübergehend eingeschränkt.

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung ist eine staatliche Aufgabe; sie wird durch Wohnungsbehörden ausgeübt.

§ 2

Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung

(1) Der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt Raum, der zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt ist (Wohnungen und Wohnräume).

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung erstreckt sich auf die zu einer Wohnung gehörenden und auf die zu ihrer Benutzung erforderlichen Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes über Wohnungen finden entsprechende Anwendung auf einen einzelnen Wohnraum oder mehrere Wohnräume, wenn darin eine Person oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes stehen bundesrechtlichen sowie bestehenden und künftigen landesrechtlichen Vorschriften, nach denen zur Beseitigung von besonderen Notständen Wohnraum und anderer zur Unterbringung von Personen geeigneter Raum vorübergehend in Anspruch genommen werden kann, nicht entgegen.

§ 3

Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind, soweit sich nicht für Doppelwohnungen aus § 11 etwas anderes ergibt, nicht anzuwenden auf:

a) frei finanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes,

b) ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,

c) Wohnraum, der wegen seines räumlichen Zusammenhanges mit Geschäftsraum zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet ist oder in sonstiger Weise genutzt wird, sofern nach § 5 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes Mieterschutz nicht besteht oder im Falle der Vermietung nicht bestehen würde.

§ 4

Ermächtigung zu weiteren Ausnahmen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften darüber zu erlassen, daß die Wohnraumbewirtschaftung auch für anderen Wohnraum gelockert oder aufgehoben wird,

a) wenn die Wohnraumbewirtschaftung sich wegen der Höhe des preisrechtlich zulässigen Mietzinses oder der Zweckbestimmung des Raumes auch unter Berücksichtigung der Umsiedlung von Heimatvertriebenen und der Rückführung von Evakuierten erübrigt oder nicht mehr angezeigt ist,

b) wenn die Lockerung oder Aufhebung der Schaffung neuen Wohnraums dient.

Hierbei ist erforderlichenfalls besonderen Verhältnissen einzelner Länder Rechnung zu tragen.

(2) Soweit die Bundesregierung von ihrer Ermächtigung keinen Gebrauch macht, können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung entsprechende Vorschriften erlassen; sie können ihre Befugnis zum Erlaß von Rechtsverordnungen weiter übertragen.

§ 5

Sondervorschriften

Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 22 Abs. 1, § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes unterliegen der Wohnraumbewirtschaftung nach Maßgabe dieses Gesetzes. Unberührt bleiben die §§ 22, 24, 25, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie die §§ 7, 9, 21, 22, 24 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues.

§ 6

Aufgaben der Wohnungsbehörden

Die Wohnungsbehörden haben folgende Aufgaben:

a) die Feststellung des Wohnraumbestandes und der Wohnungsuchenden (§§ 7, 8),

b) die Zuteilung von Wohnraum (§§ 9 bis 20),

c) Maßnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 21),

d) Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum und zur Erleichterung des Städtebaues (§§ 22 bis 25).

II. ABSCHNITT

Feststellung des Wohnraumbestandes und der Wohnungsuchenden

§ 7

Feststellung des Wohnraumbestandes

(1) Die Wohnungsbehörden haben Unterlagen über den Wohnraumbestand, soweit solche noch nicht vorhanden sind, anzulegen und auf dem laufenden zu halten.

(2) Verfügungsberechtigte, Rauminhaber und ihre Beauftragten sind verpflichtet,

a) auf Verlangen der Wohnungsbehörden Formblätter für die Wohnraumbestandsaufnahme wahrheitsgemäß auszufüllen und über Raum aller Art, seine Verwendung und die ihn betreffenden Rechtsverhältnisse Auskunft zu erteilen,

b) Beauftragten der Wohnungsbehörden und Wohnungsuchenden, die sich durch eine besondere wohnungsbehördliche Bescheinigung ausweisen, die Besichtigung von Raum und dazu gehörenden Flächen, Einrichtungen und Anlagen an den Werktagen von 9 bis 18 Uhr zu gestatten. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Besichtigungszeiten nach örtlichen Bedürfnissen ändern.

(3) Verfügungsberechtigte und ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Wohnungsbehörde binnen einer Woche anzuzeigen, wenn Wohnraum frei oder bezugsfertig geworden ist, wenn ein Wohnungstausch stattgefunden hat, oder wenn die Belegung von Wohnraum sich für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten oder dauernd verringert. Ist ein anderer Verfügungsberechtigter nicht vorhanden, so ist der Grundstückseigentümer oder der ihm gleichstehende dinglich Berechtigte zu der Anzeige verpflichtet.

§ 8

Aufzeichnung der Wohnungsuchenden

Die Wohnungsbehörden haben Vormerklisten zu führen, Wohnungsuchende auf Antrag einzutragen und ihnen hierüber eine Bescheinigung zu erteilen.

III. ABSCHNITT

Zuteilung von Wohnraum

§ 9

Gegenstand der Zuteilung

(1) Die Wohnungsbehörden haben freien Wohnraum und die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der §§ 10 bis 20 zuzuteilen.

(2) Fehlen einer Wohnung die zu ihrer Benutzung erforderlichen Nebenräume, Flächen,

Einrichtungen und Anlagen und können sie nicht nach § 23 geschaffen werden, so können sie von einer anderen Wohnung zur Benutzung oder Mitbenutzung zugeteilt werden, wenn es dem darüber Verfügungsberechtigten ohne unbillige Härte zugemutet werden kann.

§ 10

Freier Wohnraum

(1) Wohnraum gilt als frei,

a) wenn er nicht benutzt wird, es sei denn, daß der Inhaber ein dringendes berechtigtes Interesse hat, ihn zu behalten,

b) wenn der Inhaber nach privatem oder öffentlichem Recht nicht zum Besitz berechtigt ist.

(2) Ferner gelten überschüssige Räume unterbelegter Wohnungen als frei. Eine Wohnung gilt unbeschadet des § 14 Abs. 2 Satz 2 und des § 33 Abs. 2 Satz 1 als unterbelegt, wenn der Verfügungsberechtigte mehr Räume innehat, als ihm nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte der Gemeinde zugestanden werden kann. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an die Stelle der Wohndichte der Gemeinde die Wohndichte eines kleineren oder größeren Gebiets oder des Landes tritt; sie können ferner durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an Stelle der Wohndichte mit Rücksicht auf die Umsiedlung von Heimatvertriebenen oder die Rückführung von Evakuierten eine von ihnen zu bestimmende höhere Verhältniszahl zwischen Wohnräumen und Wohnungsbenutzern der Ermittlung überschüssiger Räume zugrunde zu legen ist. § 5 Abs. 2 des Heimkehrergesetzes bleibt unberührt.

(3) Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, zu bestimmen, daß bei der Ermittlung überschüssiger Räume unterbelegter Wohnungen von einer bestimmten Verhältniszahl zwischen Wohnräumen und Wohnungsbenutzern auszugehen ist und alsdann besondere persönliche, familiäre und berufliche Verhältnisse gemäß Absatz 2 zu berücksichtigen sind.

(4) Bei der Auswahl der Räume, die dem Verfügungsberechtigten zu belassen oder als überschüssig Wohnungsuchenden zuzuteilen sind, ist auf die Vorschläge und Bedürfnisse des Verfügungsberechtigten Rücksicht zu nehmen, soweit nicht besonders dringende Gründe der Wohnraumbewirtschaftung entgegenstehen.

§ 11

Doppelwohnungen

(1) Verfügt jemand über mehrere Wohnungen, so gelten von diesen alle bis auf eine als frei, soweit der Verfügungsberechtigte nicht ein dringendes berechtigtes Interesse hat, sie zu behalten. Der Verfügungsberechtigte kann der Wohnungsbehörde die Wohnung bezeichnen, die er behalten will. Bezeichnet er die Wohnung binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist nicht, so bestimmt die Wohnungsbehörde die Wohnung, die als frei gilt.

(2) Absatz 1 gilt auch für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, wenn für ihn Grundsteuervergünstigungen oder Grundsteuerbeihilfen in Anspruch genommen werden, oder wenn bei seiner Finanzierung unverzinsliche Darlehen oder Zuschüsse verwendet sind, für die Steuervergünstigungen nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt sind. Wird hiernach als frei geltender Wohnraum nicht binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist einem Wohnungsuchenden zur Benutzung überlassen, so unterliegt er der Zuteilung. Bei späterem Freiwerden ist in gleicher Weise zu verfahren.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß im Falle einer von der Besatzungsmacht veranlaßten Inanspruchnahme von Wohnraum hierfür zugeteilter Ersatzwohnraum als frei gilt, wenn die Inanspruchnahme aufgehoben wird und dem Verfügungsberechtigten die Rückkehr zugemutet werden kann.

§ 12

Benutzung und Überlassung von Wohnraum

(1) Wohnraum darf außer auf Grund einer Zuteilung nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden.

(2) Wohnraum kann zugeteilt werden:

a) durch Benutzungsgenehmigung (§ 14),

b) durch Zuweisung (§ 15).

(3) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich,

a) wenn Wohnraum einem anderen nicht zur ausschließlichen Benutzung überlassen wird (Mitbenutzung), es sei denn, daß eine Bereitstellungsverfügung (§ 19) entgegensteht,

b) im Falle eines Tausches von Wohnraum.

§ 13

Genehmigungsbedürftige Verträge

Verträge, die Untermietern oder anderen Wohnungsbenutzern die Rechtsstellung eines Hauptmieters einräumen, bedürfen der Genehmigung der Wohnungsbehörden.

§ 14

Zuteilung durch Benutzungsgenehmigung

(1) Die Benutzungsgenehmigung ist entsprechend dem Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn Wohnraum nicht aus gewichtigen Gründen der Wohnraumbewirtschaftung einem anderen als dem vorgeschlagenen Wohnungsuchenden zuzuteilen ist.

(2) Die Genehmigung zur Benutzung von freigewordenen Teilen einer Wohnung ist zugunsten des Verfügungsberechtigten zu erteilen, soweit die Räume für ihn nicht überschüssig sind. Dabei bleiben Personen außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde aufgenommen hat; dies gilt nicht für den Ehegatten, für Verwandte und Verschwägerte gerader Linie und Arbeitnehmer, die üblicherweise zum Hausstand des Verfügungsberechtigten gehören.

(3) Die Benutzungsgenehmigung kann aus besonderen Gründen unter einer auflösenden Bedingung oder befristet erteilt werden. In diesem Falle erlischt ein über die Benutzung abgeschlossenes Rechtsverhältnis mit dem Eintritt der Bedingung oder dem Ablauf der Frist.

(4) Die Benutzungsgenehmigung gilt als erteilt, wenn dem Verfügungsberechtigten nicht binnen drei Wochen nach Eingang seines Antrages ein ablehnender Bescheid zugegangen ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrages zu beweisen.

§ 15

Zuweisung von Wohnungsuchenden

(1) Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß der Verfügungsberechtigte mit einem von mindestens drei zur Auswahl benannten Wohnungsuchenden, in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern von mindestens fünf Wohnungsuchenden, binnen einer angemessenen Frist ein Rechtsverhältnis vereinbart, das den Wohnungsuchenden zur Benutzung von Wohnraum und zur Benutzung oder Mitbenutzung von Küchen, Nebenräumen, Flächen, Einrichtungen und Anlagen berechtigt (Zuweisung). Die Wohnungsbehörden dürfen Wohnungsuchende nur zuweisen, wenn sie nach vorangegangener Prüfung annehmen können, daß diese in der Lage sind, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, oder daß die Zahlung des Mietzinses in sonstiger Weise gewährleistet ist.

(2) § 14 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

(3) Die Zuweisung soll bei Wohnraum, der üblicherweise von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm gleichstehenden dinglich Berechtigten vermietet wird, an diesen, im übrigen an den sonstigen Verfügungsberechtigten (Hauptmieter) gerichtet werden.

(4) Die Zuweisung ist außer im Falle des Absatzes 6 nur zulässig, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen, seitdem die Anzeige vom Freiwerden oder Buzugsfertigwerden von Wohnraum (§ 7 Abs. 3) erstattet ist, ein Antrag auf Benutzungsgenehmigung nach § 14 eingegangen ist, oder wenn einem innerhalb dieser Frist gestellten Antrag nicht entsprochen ist. Ist eine Anzeige nicht oder nicht fristgemäß erstattet, so wird die bezeichnete Frist erst durch eine Mitteilung der Wohnungsbehörde an den Verfügungsberechtigten in Lauf gesetzt.

(5) Wohnungsuchende müssen binnen drei Wochen zugewiesen werden, nachdem Wohnraum frei oder bezugsfertig geworden ist und die Anzeige gemäß § 7 Abs. 3 bei der Wohnungsbehörde erstattet ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang der Anzeige zu beweisen. Ergeht die Zuweisung

nicht fristgemäß, so gilt die Überlassung von Wohnraum an den Wohnungsuchenden als genehmigt, den der Verfügungsberechtigte der Wohnungsbehörde benennt. § 10 Abs. 2, 3 bleibt unberührt.

(6) Das Auswahlrecht darf nur versagt werden, wenn außergewöhnliche Umstände im Einzelfalle die befristete Zuteilung an einen bestimmten Wohnungsuchenden erforderlich machen. Die Gründe sind dem Verfügungsberechtigten bekanntzugeben.

§ 16

Mietverfügung

(1) Kommt ein der Zuweisung entsprechender Vertrag über Wohnraum nicht fristgemäß zustande, so kann die Wohnungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten eine Verfügung erlassen, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat (Mietverfügung). In die Verfügung sind die wesentlichen Bestimmungen eines Mietvertrages, auf Antrag eines Beteiligten auch ergänzende oder von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches abweichende besondere Bestimmungen aufzunehmen, soweit diese nach Lage des Einzelfalles geboten und zumutbar sind. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach den für die Bemessung von Mietpreisen geltenden Vorschriften. Die Wohnungsbehörde kann auch verfügen, daß die Preisbehörde an ihrer Stelle den Mietzins bestimmt; in diesem Fall hat die Wohnungsbehörde den einstweilen zu entrichtenden Mietzins festzusetzen. Für das Verfahren der Preisbehörden gelten die dafür erlassenen besonderen Vorschriften. Vor Erlaß der Mietverfügung sind die Beteiligten zu hören.

(2) Müssen Zugewiesene so dringend untergebracht werden, daß die endgültige Regelung nicht abgewartet werden kann, so kann eine vorläufige Mietverfügung ohne Anhören der Beteiligten ergehen. Die vorläufige Mietverfügung wird endgültig, falls nicht einer der Beteiligten binnen drei Monaten nach Zugang der vorläufigen Mietverfügung beantragt, sie zu ändern oder zu ergänzen.

§ 17

Richtlinien für die Berücksichtigung der Wohnungsuchenden bei der Zuteilung

(1) Bei der Zuteilung von Wohnraum hat der Grundstückseigentümer oder ein ihm gleichstehender dinglich Berechtigter den Vorrang. Im übrigen sind die Wohnungsuchenden nach der Dringlichkeit ihrer Bewerbung zu berücksichtigen. Die Dringlichkeit einer Bewerbung richtet sich außer nach persönlichen Verhältnissen des Wohnungssuchenden auch nach volkswirtschaftlichen Bedürfnissen. Insbesondere sind Wohnungsuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder an Orten unterzubringen, die ihnen Arbeitsmöglichkeiten bieten. Ferner sind diejenigen Wohnungsuchenden besonders zu bevorzugen, deren anderweitige Unterbringung zum Wiederaufbau, zur Wiederherstellung und zum Neubau von Wohnraum erforderlich ist. Weiter ist das rechtsstaatliche Interesse an der Vollstreckung gerichtlicher Räumungstitel zu berücksichtigen. Bei gleicher Dringlichkeit hat ein früher vorgemerkter Wohnungsuchender den Vorrang.

(2) Ein Rechtsanspruch auf bestimmten Wohnraum besteht außer im Falle des Absatzes 1 Satz 1 nicht.

(3) Die Länder können im Wege der Gesetzgebung Vorschriften über die Bevorzugung bestimmter Personengruppen erlassen. Hierbei bleibt § 5 Abs. 1 des Heimkehrergesetzes unberührt.

§ 18

Zweckbestimmter Wohnraum

(1) Zweckbestimmter Wohnraum ist seiner Zweckbestimmung entsprechend zuzuteilen. Bei der Zuteilung überschüssiger Räume zweckbestimmter Wohnungen soll auf diese Bestimmung Rücksicht genommen werden.

(2) Als zweckbestimmter Wohnraum sind insbesondere anzusehen Dienstwohnungen, sonstige für Angehörige des öffentlichen Dienstes bestimmte Wohnungen, Werks- und Betriebswohnungen, von gewerblichen oder land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben geförderte Wohnungen, für den Heimstätter bestimmte Wohnungen in Reichsheimstätten, für den Kleinsiedler bestimmte Wohnungen in öffentlich geförderten Kleinsiedlungen und Wohnungen auf Grundstücken mit gewerblichen oder land- oder fortwirtschaftlichen Betrieben, die für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bestimmt sind.

(3) Auf Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1950 bezugsfertig geworden und erst nach dem 15. März 1946 für besondere Zwecke bestimmt worden ist, sind die Ab-

sätze 1 und 2 nur anzuwenden, wenn Wohnraum für die besonderen Zwecke errichtet wurde, oder wenn die Wohnungsbehörde die Zweckbestimmung bestätigt hat oder bestätigt. Im übrigen haben die Wohnungsbehörden zweckbestimmten Wohnraum auf Antrag als solchen anzuerkennen.

(4) Hat die Wohnungsbehörde Wohnraum als zweckbestimmt bestätigt oder anerkannt (Abs. 3), so gilt eine von dem Verfügungsberechtigten beantragte Benutzungsgenehmigung zugunsten des vorgeschlagenen Wohnungsuchenden als erteilt, wenn die Wohnungsbehörde sie nicht binnen zwei Wochen nach dem Eingang des Antrags versagt. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrags zu beweisen. Die Versagung ist nur zulässig, wenn der vorgeschlagene Wohnungsuchende die Voraussetzungen für den zweckbestimmten Wohnraum nicht erfüllt.

(5) Die Absätze 1, 3, 4 finden auf Einliegerwohnungen in öffentlich geförderten Kleinsiedlungen entsprechende Anwendung. Bei der Zuteilung von Wohnraum in Gebäuden von Genossenschaften, der satzungsgemäß nur an Mitglieder vergeben werden darf, ist der Satzungsbestimmung Rechnung zu tragen.

§ 19

Bereitstellung von Wohnraum

Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß Verfügungsberechtigte und Rauminhaber zuteilbaren Wohnraum und sonstige Gegenstände der Zuteilung (§ 9) zur Benutzung (Mitbenutzung) durch Wohnungsuchende bereitstellen (Bereitstellungsverfügung). Die Entfernung aller oder einzelner Einrichtungsgegenstände können sie nicht verlangen, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Verfügungsberechtigten dadurch erheblich beeinträchtigt würde.

§ 20

Besitzeinweisung

Die Wohnungsbehörden können den Zugewiesenen in den Besitz zugeteilten Wohnraums und der sonstigen Gegenstände der Zuteilung (§ 9) entsprechend der Mietverfügung (§ 16) einweisen.

IV. ABSCHNITT

Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 21

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Wohnraum darf anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden zugeführt werden. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn und solange Räume nach den Vorschriften des § 10 Abs. 2, 3 nicht überschüssig sind.

V. ABSCHNITT

Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum und zur Erleichterung des Städtebaues

§ 22

Verbot baulicher Veränderungen

(1) Wohnraum und sonstige der Wohnraumbewirtschaftung unterliegende Gegenstände (§ 2 Abs. 2) dürfen ohne Genehmigung der Wohnungsbehörden nicht derart verändert werden, daß ihre bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke erheblich beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte an der Änderung ein überwiegendes berechtigtes Interesse hat.

(2) Wer der Vorschrift des Absatzes 1 Satz 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der Wohnungsbehörde auf seine Kosten die frühere Brauchbarkeit wiederherzustellen. Kommt er dem Verlangen nicht nach, so kann die Wohnungsbehörde die Arbeiten auf Kosten des Verpflichteten ausführen oder ausführen lassen.

§ 23

Einbau von sanitären Einrichtungen und Versorgungsanlagen

Ist Wohnraum nicht oder nur mangelhaft mit sanitären Einrichtungen oder Versorgungsanlagen ausgestattet, so können die Wohnungsbehörden die erforderlichen sanitären Einrichtungen und Versorgungsanlagen ausführen oder ausführen lassen. Sie können ver-

fügen, daß der Grundstückseigentümer oder der ihm gleichstehende dinglich Berechtigte die Maßnahmen zu dulden hat, soweit es ihm zugemutet werden kann; zur Erstattung der Kosten ist er nicht verpflichtet.

§ 24

Duldungspflicht Dritter

Die Wohnungsbehörden können verfügen, daß Dritte, die durch Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 und § 23 in ihren Rechten beeinträchtigt werden, die angeordneten Maßnahmen zu dulden haben, soweit es ihnen zugemutet werden kann.

§ 25

Wohnungsräumung zur Vornahme baulicher Maßnahmen

(1) Die Wohnungsbehörden können eine vorübergehende Räumung von Wohnraum in den Fällen des § 22 Abs. 2 und des § 23 verfügen, wenn die Maßnahmen ohne eine Räumung nicht durchgeführt werden können oder in einem unzumutbaren Maße erschwert würden und die Räumung dem Betroffenen zugemutet werden kann.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend

a) im Falle des Wiederaufbaues eines zerstörten oder der Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes,

b) wenn zur Errichtung eines für die Dauer bestimmten Gebäudes die Freimachung behelfsmäßig errichteten Raumes, insbesondere eines Behelfsheimes, einer Wohnbaracke oder Wohnlaube, erforderlich ist.

(3) In den in Absatz 2 bezeichneten Fällen kann auch ein endgültiger Wohnungswechsel verfügt werden, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, erforderlich ist und die Betroffenen innerhalb der Gemeinde anderweitig angemessen untergebracht werden. Rechte, die dem verfügten Wohnungswechsel entgegenstehen, können nicht ausgeübt werden; sie erlöschen mit dem Zeitpunkt, an dem die Verfügung der Durchführung des Wohnungswechsels unanfechtbar geworden ist.

(4) Die Wohnungsbehörden haben die Durchführung der in den Absätzen 1 bis 3 vorgesehenen Maßnahmen davon abhängig zu machen, daß der Begünstigte dem Betroffenen die Kosten, die durch die vorübergehende Räumung oder im Falle des Wohnungswechsels durch den Umzug entstehen, im voraus bezahlt oder zu seinen Gunsten hinterlegt.

VI. ABSCHNITT

Ergänzende Vorschriften

§ 26

Schriftform

Verfügungen der Wohnungsbehörden bedürfen der Schriftform.

§ 27

Verwaltungszwang

Verfügungen der Wohnungsbehörden können im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden.

§ 28

Änderung des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz wird wie folgt geändert:

1. Nach § 4 werden folgende Vorschriften eingefügt:

„§ 4 a

(1) Ein Mietverhältnis über Räume, die der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom ..... unterliegen, kann wegen Eigenbedarfs (§ 4) nur aufgehoben werden, wenn die Wohnungsbehörde dem Vermieter bescheinigt hat, daß sie ihm die Räume im Falle ihres Freiwerdens zuteilen wird.

(2) Einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde nach Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Vermieter für den Mieter als Ersatzwohnraum eine steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnung im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) schafft oder, sofern er nicht selbst der Bauherr ist, mit einem erheblichen Finanzierungsbeitrag schaffen läßt, und wenn der Abschluß des Mietvertrages über den Ersatzwohnraum dem Mieter, insbesondere unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse nach dem Ermessen des Gerichts zugemutet werden kann.

§ 4 b

(1) Der Vermieter kann die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen:

a) wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist, der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet erscheint und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung wesentlich erschwert wäre;

b) wenn die vermieteten Räume sich in einem behelfsmäßig errichteten Gebäude, insbesondere in einem Behelfsheim, einer Wohnbaracke oder Wohnlaube befinden, die alsbaldige Errichtung eines für die Dauer bestimmten Gebäudes auf dem Grundstück gewährleistet erscheint und bei Fortbestehen des Mietverhältnisses die Errichtung des Gebäudes wesentlich erschwert wäre.

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 2 bis 6 entsprechend."

2. In § 23 wird als Absatz 2 folgende Vorschrift eingefügt:

„(2) Absatz 1 gilt auch, wenn ein Mietverhältnis über Räume, die nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet oder überlassen sind, gemäß den getroffenen Vereinbarungen nach Ablauf einer bestimmten Zeit von dem Bestehen des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses unabhängig geworden ist."

3. § 23 c wird durch folgende Vorschrift ersetzt:

„§ 23 c

(1) Verlangt ein Vermieter gemäß §§ 22 bis 23 b die Aufhebung eines Mietverhältnisses über Räume, die der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz unterliegen, um sie einem Betriebsangehörigen zu überlassen, so kann das Mietverhältnis nur aufgehoben werden, wenn die Wohnungsbehörde dem Vermieter bescheinigt hat, daß sie die Räume im Falle ihres Freiwerdens einem Betriebsangehörigen zuteilen wird.

(2) Einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde nach Absatz 1 bedarf es unter den in § 4 a Abs. 2 bezeichneten Voraussetzungen nicht."

4. Nach § 24 wird folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 24 a

(1) Sind dem Mieter eines Wohnraums Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände von dem Vermieter mitvermietet worden und sind die Vorschriften des ersten Abschnitts anzuwenden, so können Vermieter und Mieter den Mietvertrag hinsichtlich aller oder einzelner mitvermieteter Gegenstände kündigen, wenn die Kündigung bei Abwägung der Verhältnisse des Mieters und des Vermieters dem anderen Teil zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag des Monats zu erfolgen.

(3) Von dem Zeitpunkt an, in dem die Kündigung wirksam wird, ermäßigt sich die Miete in angemessenem Verhältnis. Die preisrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Bei einem Rechtsstreit, der die Zurücknahme oder Herausgabe von Möbeln oder Einrichtungsgegenständen betrifft, finden die §§ 7, 12, § 13 Abs. 4 und § 15 entsprechende Anwendung."

§ 29

Wiedereinführung der Eigenbedarfsklage in Hessen

(1) Im Lande Hessen tritt § 4 des Mieterschutzgesetzes, soweit er sich auf Wohnraum bezieht, wieder in Kraft.

(2) § 7 Abs. 2 der Hessischen Verordnung über die einstweilige Regelung von Mietstreitigkeiten vom 23. November 1946 (Hess. GVBl. 1946 S. 222) wird aufgehoben.

§ 30

Vollstreckungsschutz

(1) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum lediglich auf Grund der §§ 4, 4 b, 22 bis

23 b des Mieterschutzgesetzes aufgehoben, so hat das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners die Vollstreckung aus dem Aufhebungsurteil wegen des Herausgabeanspruchs einstweilen einzustellen, wenn nicht eine angemessene anderweitige Unterbringung des Schuldners und der zu seinem Hausstand gehörenden Personen gesichert ist. Ist im Zeitpunkt der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts der Bedarf im Sinne der §§ 4, 4 b, 22 bis 23 b des Mieterschutzgesetzes besonders dringend, so genügt an Stelle der angemessenen eine ausreichende Unterbringung, wenn sie dem Schuldner zugemutet werden kann.

(2) Der Schuldner kann sich nicht darauf berufen, daß die Unterbringung wegen der Höhe der für den Ersatzraum zu entrichtenden Miete unangemessen oder unzumutbar sei, wenn diese Miete die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Richtsätze oder, sofern das Jahreseinkommen des Schuldners die Jahresverdienstgrenze der Angestelltenversicherung überschreitet, die Kostenmiete im Sinne des § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes nicht übersteigt.

(3) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn ein Mieter auf Grund einer Kündigung gemäß § 32 des Mieterschutzgesetzes zur Räumung verurteilt ist, es sei denn, daß

a) Tatsachen vorliegen, die eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach den §§ 2 bis 3 a des Mieterschutzgesetzes gerechtfertigt hätten,

b) Umstände vorlagen, unter denen bei einer Werkwohnung der Mieterschutz nach § 20 Satz 2 des Mieterschutzgesetzes entfallen würde.

(4) In anderen Fällen — unbeschadet des § 31 — hat das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners die Vollstreckung aus Titeln, die auf Herausgabe oder Räumung von Wohnraum lauten, einstweilen einzustellen, wenn und soweit der Wohnraum für den Schuldner und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen unentbehrlich ist, und wenn nicht eine ausreichende anderweitige Unterbringung des Schuldners und der zu seinem Hausstand gehörenden Personen gesichert ist. Die einstweilige Einstellung ist jedoch zu versagen, wenn sie für den Gläubiger eine unzumutbare Härte darstellen würde.

(5) Absatz 4 gilt auch in den Fällen der Absätze 1, 3, wenn nach Schluß der letzten mündlichen Verhandlung Umstände eintreten, die eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach den §§ 2 bis 3 a des Mieterschutzgesetzes rechtfertigen würden.

(6) Gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts ist die sofortige Beschwerde zulässig; vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören.

§ 31

Vollstreckungsschutz bei Zahlungsverzug

(1) Ist ein Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs (§ 3 des Mieterschutzgesetzes) aufgehoben, so darf dem Schuldner eine Räumungsfrist oder Vollstreckungsschutz nur bis zum Ablauf von zwei Wochen seit der Rechtskraft des Urteils oder seit der Vollstreckbarkeit eines gerichtlichen Vergleichs gewährt werden.

(2) Über den in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt hinaus kann Räumungsfrist oder Vollstreckungsschutz gewährt werden, wenn die Zahlung der seit der Aufhebung geschuldeten Nutzungsentschädigung gewährleistet ist, insbesondere wenn die Fürsorgebehörde sich insoweit zur Befriedigung des Gläubigers bereit erklärt hat.

(3) Geht dem Vollstreckungsgericht eine Erklärung der für die Unterbringung von Obdachlosen zuständigen Behörde zu, daß sie die bisherigen Räume oder einen Teil von ihnen für die vorläufige Unterbringung des Schuldners in Anspruch nehme, so darf insoweit die Räumung nicht ausgeführt werden. Das Vollstreckungsgericht hat die in Satz 1 bezeichnete Erklärung dem Gläubiger zuzustellen und dem Schuldner mitzuteilen. Mit der Zustellung an den Gläubiger, frühestens jedoch mit dem Ablauf der in Absatz 1 bezeichneten Frist, gilt die Vollstreckung hinsichtlich der in Anspruch genommenen Räume als erfolgt.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn ein Mieter auf Grund einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Räumung verurteilt ist oder sich aus diesem Grunde in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung verpflichtet hat.

(5) § 30 Abs. 6 ist anzuwenden.

§ 32

Wohnungsbehördliche Bescheinigung

Soweit in den Fällen der §§ 4 a, 23 c des Mieterschutzgesetzes Wohnraum nach Antrag des obsiegenden Klägers zuzuteilen ist, hat die Wohnungsbehörde dem Kläger die künftige Zuteilung zu bescheinigen.

§ 33

Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den ordentlichen Gerichten

(1) Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die dem Sinne eines rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren gerichtlichen Urteils zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

(2) Wird ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 4 des Mieterschutzgesetzes) aufgehoben, und liegen die Voraussetzungen des § 4 a Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes vor, so ist hiernach frei werdender Wohnraum dem durch das Urteil begünstigten Verfügungsberechtigten zuzuteilen; frei gewordener Wohnraum gilt zugunsten des Verfügungsberechtigten nicht als überschüssig. Würde der Verfügungsberechtigte durch die Zuteilung mehrere Wohnungen erhalten, so ist nach § 11 zu verfahren.

(3) Absatz 2 gilt im Falle des § 23 c Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes entsprechend.

§ 34

Strafvorschrift

Mit Gefängnis bis zu drei Monaten oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer vorsätzlich Wohnraum oder sonstige der Wohnraumbewirtschaftung unterliegende Gegenstände (§ 2, Abs. 2) ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde derart verändert, daß ihre bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke erheblich beeinträchtigt wird.

§ 35

Ordnungswidrigkeiten

(1) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer

a) entgegen § 12 Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde in Benutzung nimmt oder zur Benutzung überläßt,

b) entgegen § 21 Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde für andere als Wohnzwecke verwendet oder überläßt,

c) als Verfügungsberechtigter, Rauminhaber oder Beauftragter den ihm nach § 7 Abs. 2, 3 obliegenden Pflichten zuwiderhandelt.

Wird im Falle des § 21 letzter Satz eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erforderlich, weil Räume überschüssig geworden sind, so liegt eine Ordnungswidrigkeit nach Buchstaben b erst von dem Zeitpunkt an vor, in welchem die Genehmigung endgültig abgelehnt ist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Im Falle des Absatzes 1 Buchst. c beträgt die Geldbuße höchstens 150 DM.

VII. ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 36

(1) Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Die auf Grund des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 (Wohnungsgesetz) vom 8. März 1946 ergangenen Vorschriften bleiben bis zu ihrer Aufhebung in Kraft, soweit sie diesem Gesetz nicht widersprechen. Sie erlöschen spätestens ein Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

§ 37

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 und des § 14 des Gesetzes über die Stellung des Landes Berlin im Finanzsystem des Bundes (Drittes Überleitungsgesetz) vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin mit folgenden Abweichungen:

a) In § 3 Buchst. b tritt an Stelle des 21. Juni 1948 der 25. Juni 1948;

b) § 3 Buchst. c gilt nicht, solange in Berlin eine dem Geschäftsraummietengesetz entsprechende Regelung fehlt;

c) In § 11 Abs. 2 tritt an Stelle des 21. Juni 1948 der 25. Juni 1948.